



Mairie d'Oletta
DEPARTEMENT
DE LA HAUTE CORSE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Projet pour arrêt en conseil municipal



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	Dispositions générales
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain

NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations admises

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- *Emprise au sol des constructions*

- *Hauteur maximale des constructions*

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère*

- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords; la protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.*

- *Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Equipement et réseaux

Article 8. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 9. Desserte par les réseaux

TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune d'Oletta les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

Article 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2 - Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

Secteurs soumis au DPU (droit de préemption urbain) défini par les articles L. 211-1 et suivants :

L'ensemble des zones U et AU du présent seront soumises au D.P.U

Secteurs soumis à permis de démolir :

L'ensemble du territoire communal.

Conformément à l'article L 421-3, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

3 - Les articles L.313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4 - Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

5- Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels :

Des risques Inondation existent sur le territoire communal

La commune est soumise au risque inondation aux abords des ruisseaux de l'Aliso et de la Concia défini par le Plan de Prévention du Risque Inondation des bassins versants de l'Aliso, de la Concia, du Poggio et de la Strutta approuvé le 20 juin 2002.

Par ailleurs, l'atlas des zones inondables de Haute Corse informe sur la potentialité d'inondation aux abords des autres ruisseaux de la commune.

Les secteurs soumis au risque inondation sont repérés dans les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme par un zonage bleu clair. Le risque impose des règles particulières adaptées dans les autorisations de l'utilisation et de l'occupation de sols.

Des risques Incendies de Forêts existent sur le territoire communal

La commune est soumise au risque incendie de forêt défini par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts approuvé le 2 février 2017.

Les risques imposent des règles particulières adaptées dans les autorisations de l'utilisation et de l'occupation de sols.

La commune présente sur son territoire des zones habitées sur des affleurements d'amiante (serpentinite) ou situées à proximité.

Le risque sanitaire est avéré dès lors que de l'amiante est mis en évidence dans le sol (affleurement de serpentinite ou de zone de contact) et que ce sol est affouillé mettant des fibres en suspension.

Une carte des "formations potentiellement amiantifères" joint en annexe a été établie par le Bureau de recherche Géologique et Minière.

Pour tout acquéreur ou porteur de projet dans les zones d'affleurement, les risques liés à l'amiante seront notifiés. Le pétitionnaire devra alors s'engager à préserver la santé publique s'il entreprend des travaux.

Des risques de retrait-gonflement des argiles existent sur le territoire communal

La commune est soumise au risque de retrait-gonflement des argiles comme identifié dans l'étude du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) de 2010.

Les risques imposent des règles particulières adaptées dans les autorisations de l'utilisation et de l'occupation de sols en référence à l'article 68 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution de l'aménagement, du logement et du numérique relative au retrait-gonflement des argiles qui crée, dans le code de la construction et de l'habitation, des obligations afin d'éviter les sinistres liés à ce risque sur les constructions.

6 - Règles générales et servitudes d'utilisation des sols :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme. A titre informatif, les destinations et sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

7 - Autres réglementations:

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

S'appliquent également :

La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.

La Loi du 31 décembre 1992 sur le bruit

Les mesures de prévention des incendies contenues dans les articles L.322.1 du Code Forestier, notamment l'obligation de débroussaillage d'un périmètre de 50m ou de 100m autour des constructions et installations et du maintien en état débroussaillé.

La loi du 2 Février 1995 dite loi de l'environnement

La loi « grenelle II » du 12 juillet 2010

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse approuvé en Octobre 2015

La loi Montagne du 9 janvier 1985

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

La loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018;

La loi climat et résilience du 22 août 2021;

8 - Conformité avec les pièces réglementaires du P.L.U et compatibilité avec les O.A.P

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les éléments de paysage identifiés.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- **les zones U1** : correspondant au périmètre homogène et patrimonial du village;
- **les zones U2** : correspondant aux extensions urbaines immédiates et denses prolongeant le centre ancien du village;
- **les zones U3** : correspondant aux pôles urbains des plaines d'Oletta moyennement à peu denses et à vocation principalement résidentielle.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :

- **zones A** : correspondant aux zones de la commune à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend :

- **les secteurs AS** correspondant aux espaces stratégiques agricoles;

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5, sont les :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones N proprement dites correspondant aux espaces naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et paysager.

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- **Le secteur Nh** correspondant à un espace de réhabilitation et de valorisation du hameau de Romanacce;
- **Le secteur Nt** correspondant à un périmètre existant réservé à l'hébergement touristique et de loisirs de type habitations légères de loisirs, camping et stationnement des caravanes.

Article 4 : INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DÉLIMITÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

- Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du présent dossier de P.L.U et explicités à la pièce 6 du dossier de P.L.U;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et L 121-27 du Code de l'Urbanisme;
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique;
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique;
- Les plans non-altus tollendi
Ce principe de protection devient opposable aux autorisations d'occupation des sols pour les secteurs du village identifiés dans les planches graphiques;
- Les risques Inondation (aplat bleue ciel)
Dans la mesure où ses risques sont connus, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement;
- Le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation;
- Les Espaces Stratégiques Environnementaux
Ils sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques;
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les zones naturelles et dans les zones agricoles.

ARTICLE 5: ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : Les dispositions des articles ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle est rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L-123 1-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.:

- nature du sol,
- configuration de la parcelle,
- caractère des constructions avoisinantes.

Elle doit rester limitée. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

5.2 : Lorsqu'un immeuble 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 l'immeuble avec les nouvelles règles, ou qui ne sont sans effet à leur égard.

5.3 : En cas de projet de création architecturale inscrite dans le développement durable, il pourra être fait dérogation des dispositions énoncées à l'article 10 de chaque zone, après validation des services concernés.

La notion de projet de création architecturale fait référence à une architecture contemporaine et tirant partie des dernières innovations en matière de développement durable et en relation avec l'évolution des façons de vivre l'habitation.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

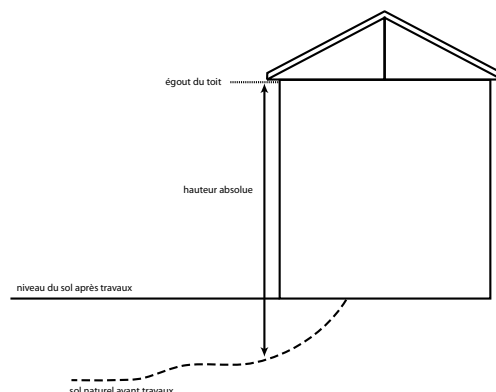
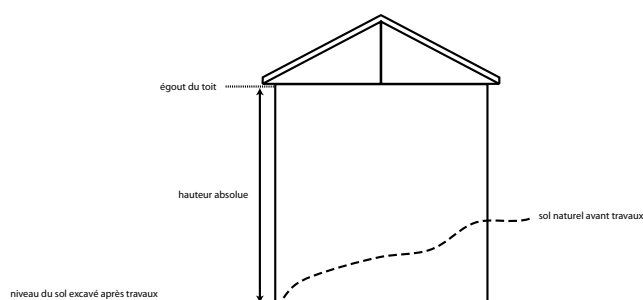
Selon l'article L111-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



ARTICLE 8 : LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent..»

Dispositions réglementaires applicables

La pérennité des éléments paysagers (alignements d'arbres, haies, bois et bosquets) identifiés dans les documents graphiques, de par leur intérêt environnemental (rôle sur la qualité de l'eau, l'érosion des sols ...) et paysager (écrans végétaux, nature en ville), doit être assurée.

Une importance particulière sera accordée aux éléments paysagers présentant un rôle de protection du réseau hydrographique. Certaines haies permettent de localiser les ripisylves de la commune ainsi que les haies qui forment un angle d'infiltration avec ces dernières. Celles-ci peuvent être considérées comme des dispositifs antiérosifs protégeant directement le réseau hydrogra-

phique.

De la même façon, les haies sur talus ainsi que les bois représentent des éléments paysagers indispensables au bon état écologique et chimique des cours d'eau.

Par ailleurs, les espaces en creux des constructions n'ont pas tous vocation à être bâtis.

Certains coeurs d'îlots végétalisés, certains jardins, certains beaux et hauts sujets d'arbres (chênes verts et lièges, cèdres, pins parasols, palmiers, araucarias) doivent restés préservés de l'urbanisation pour leurs fonctions d'espaces de respiration et de structuration de l'espace urbanisé.

Par leurs présences verticales et imposantes dans le paysage, elles s'affirment comme des écrans végétaux.

° Dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger.

L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités patrimoniales et/ou paysagères. Ainsi, les travaux, constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéristiques essentielles, leur écosystème sont interdits.

Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un EPP des travaux, constructions ou aménagements qui ont pour conséquence une légère diminution d'emprise.

° Chaque demande d'arrachage d'une haie, d'un alignement d'arbre, d'un bois ou d'un bosquet sera soumise pour validation par procès verbal à la commission d'urbanisme.

En cas de suppression dûment motivée par le pétitionnaire d'un élément paysager inventorié sur les planches de zonage, des mesures compensatoires seront exigées.

La commission d'urbanisme aura pour mission de définir la compensation à mettre en place afin de reconstituer un élément paysager au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètre ou en m²) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...).

La localisation de la compensation se fera en concertation avec le porteur du projet et/ou le propriétaire, mais elle devra tout de même garantir une fonction environnementale équivalente à celle de l'élément paysager effacé. La mesure compensatoire pourra être définie avec l'appui de structures locales chargées de mettre en place les politiques publiques environnementales sur le territoire.

Les travaux pour la mise en place de la compensation devront être effectués l'hiver suivant l'arasement, à la charge du porteur de projet.

ARTICLE 9 : LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

Dispositions réglementaires applicables

La pérennité des éléments paysagers (patrimoine sacré, jardins en terrasses, maisons, maisons de notables et leurs jardins d'agrément), identifiés dans les documents graphiques, de par leur intérêt historique, culturel et historique doit être assurée.

L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités patrimoniales et/ou paysagères.

Ainsi, les travaux, constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéris-

tiques essentielles sont interdits.

Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un EPP des travaux, constructions ou aménagements qui ont pour conséquence une légère diminution d'emprise.

° Chaque demande ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager à protéger que le plan local d'urbanisme a identifié sera soumise pour validation par procès verbal à la commission d'urbanisme.

La commission d'urbanisme aura donné sa validation à une demande dûment motivée par le pétitionnaire.

Par ailleurs, des mesures compensatoires seront exigées. La commission d'urbanisme aura pour mission de définir la compensation à mettre en place

ARTICLE 10 : LES ESPACES STRATEGIQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les espaces présentant un intérêt écologique ou nécessaire au maintien des équilibre biologiques sont des espaces stratégiques pour la préservation.

Le PADDUC, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, a défini leur périmètre à son échelle.

A Oletta, la délimitation des espaces stratégiques environnementaux correspond aux espaces :

- ° en continuité des espaces remarquables ou caractéristiques au-delà des communes littorales;
- ° sur le corridor écologique au Sud de Saint-Florent;
- ° au pied du village d'Oletta.

Le P.L.U d'Oletta a délimité les ESE de son territoire dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC.

Ces espaces sont à préserver pour contribuer au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue.

Ils sont inscrits dans des zones auxquelles s'attachent des règlements qui tendent vers ces objectifs de préservation.

ARTICLE 11 : LES BÂTIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement a désigné les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 12 : PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'ARCHÉOLOGIE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (article R.111-4 du Code de l'urbanisme).»

Aussi, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude

scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ». (R.523-1 du Code du patrimoine).

ARTICLE 13 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE MONUMENT HISTORIQUE CLASSÉ OU INSCRIT

Deux éléments de la commune d'Oletta sont classés et inscrits comme monuments historiques par arrêté du 29/11/1974 : Ancien couvent Saint-François et par arrêté du 19/03/1979 : Eglise paroissiale Saint-André.

Ils bénéficient d'un périmètre de protection des abords de 500 mètres qui est matérialisé sur le zonage réglementaire du P.L.U et qui est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Le livre VI du Code du patrimoine précise les conditions dans lesquelles s'effectuent ces démarches et interventions.

Article L.621-27 : « L'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser.

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques. Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, à un immeuble inscrit ou à une partie d'immeuble inscrite au titre des monuments historiques ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative.

Les autres travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques ne peuvent être entrepris sans la déclaration prévue au premier alinéa. L'autorité administrative ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques prévue par le présent titre.

Les travaux sur les immeubles inscrits sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques ».

Article L.621-32 : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L.632-2 et L.632-2-1 ».

ARTICLE 14 : LES COUPES, ABATTAGES D'ARBRES ET LE DÉFRICHEMENT AU SEIN ET EN DEHORS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (E.B.C)

a) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire communal ainsi que dans tout espace boisé classé sont soumis à déclaration préalable. Par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du Code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du

Centre national de la propriété forestière.

b) La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du Code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L.113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article ;

c) Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U1

Zones U1

Caractère de la zone

Les zones U1 correspondent au périmètre des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju et leurs espaces résiduels.

La fonction résidentielle sera confortée.

Seront privilégiés l'habitat permanent et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements publics, commerces, services...

Elles se définissent par un tissu urbain patrimonial, historique, dense en ordre continu ou semi-continu.

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter la trame urbaine et le caractère architectural traditionnel existant.

Article U1.1 : Destinations et sous-destinations admises

La destination "habitation" comprenant les sous-destinations sous réserve de l'article 2 :

- "logement"
- "hébergement"

La destination "commerce et activités de service" comprenant les sous-destinations :

- "artisanat et commerce de détail"
- "restauration"
- "commerce de gros"
- "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- « cinéma »

La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprenant les sous-destinations :

- "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
- "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- "salles d'art et de spectacles",
- "équipements sportifs"
- "autres équipements recevant du public"

La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations :

- "bureau"

Article U1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1- Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;

2- Sont interdits les garages collectifs de caravanes, des terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;

3- Sont interdits les dépôts de ferraille, de véhicules, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature;

4 - Sont interdits, en secteur d'O.A.P, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions définies.

5- Les annexes à l'habitation (garage ou abri-voiture, garage à vélos) ne doivent pas excéder 20 m².

Article U1.3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol des constructions

Suivant la configuration parcellaire (taille réduite de parcelle) et les caractéristiques du projet de construction, il peut être accordé d'occuper l'emprise totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

- Hauteur maximale des constructions

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 12 mètres;

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue;

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Dans les secteurs soumis à des prescriptions particulières reportées sur les plans graphiques, les constructions doivent respecter un plan non-altius tollendi préservant les vues sur la plaine de Concia et le Golfe de St Florent.

Le faitage des constructions ne doit pas dépasser un plan horizontal défini à partir du niveau de la route départementale 138.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement du nu des façades voisines.

Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc);

Toutefois, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considéré comme alignement obligatoire, le nu du mur des bâtiments à démolir quelle que soit sa position par rapport aux voies et emprises publiques;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau;

Un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours;

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un projet de démolition et reconstruction d'un immeuble, le futur bâtiment est implanté, autant que possible, à l'identique du bâtiment à démolir; il est obligatoirement implanté en mitoyenneté des bâtiments adjacents si tel était le cas;

Dans le cas d'un projet de construction sur une parcelle non-bâtie, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres de cette limite.

Toutefois, la construction sur les limites séparatives est autorisée pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau;

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 3 mètres.

Article U1.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords; la protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions traditionnelles.

Les principes ci-dessous concernent les maisons d'habitat classique mais ne traite pas les cas particuliers (grandes demeures d'exception).

A cet effet, il s'agira d'inciter au recours à l'intervention d'un architecte spécialisé.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher :

- un rythme vertical affirmé
- une faible profondeur
- une prédominance des pleins sur les vides

Façade

Les façades devront respecter les dispositions suivantes :

- percements de proportions rectangulaires verticales
- percements plus hauts que larges
- absence d'encadrements des baies
- absence ou rareté de la modénature

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les façades seront, sauf exception rarissime, enduites à la chaux dans des couleurs de ton terre soutenu.

Menuiseries de fenêtres

Les menuiseries pourront être en bois, en aluminium peintes en gris. Le P.V.C est à éviter. Les volets peuvent être persiennés en bois ou pleins à lames horizontales sans Z. Les portes d'entrée et portes de garage peuvent être réalisées en bois à lames larges.

Couvertures

Les couvertures seront de préférence en lauze naturelle pour assurer l'intégration ou la continuité avec le bâti existant pour toutes demandes de travaux sur une construction existante, une extension ou une nouvelle construction.

Les toitures végétalisées sont également autorisées dans la limite de 30% de la surface de toiture. Elles pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Les toitures présenteront de faibles débords, toujours nets et peu saillants.

Les toitures pourront comporter jusqu'à deux pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain.

La pente des toitures devra être comprise entre 35% à 40%.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont traitées en devantures en tableau respectant les travées des étages supérieurs et de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Les enseignes sont à peindre directement sur la façade ou à figurer sous forme de lettres métalliques détournées. Elles seront rétro-éclairées ou éclairées par spots latéraux. Les enseignes à caissons lumineux sont interdites.

Pente

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein de 1,50 mètre maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre ou de treilli soudé.

Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Les clôtures ne doivent pas être de nature à entraver le bon écoulement des eaux et ne doivent pas représenter des obstacles au bon fonctionnement de la trame verte et bleue.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades.

Abris jardins

Sont interdits les abris de jardins

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Éléments techniques

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site;

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique;

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Article U1.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places;

Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique, paysager;

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

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Dans les espaces libres et les espaces verts, l'implantation, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes;

Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage;

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés;

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant;

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...);

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques;

Les eaux de pluie reçues par les toitures peuvent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires;

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

Article U1.6 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de 5 et moins de 5 logements : néant

- habitation de plus de 5 logements : 1,5 places par logements
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m2 de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m2 de salle de restaurant

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

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Non réglementé

Article U1.7 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Le plan de voirie de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur. (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Article U1.8 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Eaux usées

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire;

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite;

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales;

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Electricité et téléphone :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U2

Zones U2

Caractère de la zone

Les zones U2 correspondent aux extensions urbaines immédiates du centre ancien du village.

Elles se caractérisent par un tissu urbain dense composé essentiellement d'habitat résidentiel et permanent.

L'enjeu est de pouvoir densifier et articuler ces zones autour du village pour renforcer son rôle de bourg centre (lieu de vie et d'échanges).

A cet effet, en respectant la composition urbaine et architecturale du village, elles ont vocation à accueillir de l'habitat ainsi que les services, commerces, équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Certaines zones U2 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans les planches graphiques.

Leurs principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

Article U2.1 : Destinations et sous-destinations admises

La destination "habitation" comprenant les sous-destinations :

- "logement"
- "hébergement"

La destination "commerce et activités de service" comprenant les sous-destinations :

- "artisanat et commerce de détail"
- "restauration"
- "commerce de gros"
- "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- "hébergement hôtelier et touristique" à l'exception de celles définies à l'article 2
- « cinéma »

La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprenant les sous-destinations :

- "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
- "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- "salles d'art et de spectacles",
- "équipements sportifs"
- "autres équipements recevant du public"

La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations :

- "bureau"

Article U2.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1- Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;
- 2- Sont interdits les garages collectifs de caravanes, des terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- 3- Sont interdits les dépôts de ferraille, de véhicules, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature;
- 4 - Sont interdits, en secteur d'O.A.P, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions définies;
- 5 - Les annexes à l'habitation (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doivent pas excéder 20 m2.

Article U2.3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière;

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement) et pour les équipements d'infrastructures.

- Hauteur maximale des constructions

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines sans dépasser 9 mètres;

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue;

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en limite des voies ou des emprises publiques.

Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou projetées.

Un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives

A défaut, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

Article U2.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords; la protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Façade

Les façades seront, sauf exception rarissime, enduites à la chaux dans des couleurs de ton terre soutenu.

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques dans les copropriétés.

Menuiseries de fenêtres

Les menuiseries pourront être en bois, en aluminium peintes en gris. Le P.V.C est à éviter. Les volets peuvent être persiennes en bois ou pleins à lames horizontales sans Z. Les portes d'entrée et portes de garage peuvent être réalisées en bois à lames larges

Couvertures

Les couvertures seront de préférence soient :

- en lauze naturelle
- des toits végétalisés
- en tuiles vieilles

Les toitures présenteront de faibles débords, toujours nets et peu saillants.

La pente des toitures devra être comprise entre 35% à 40%.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés dans la limite de 40% de la surface de toiture. Ils seront de préférence végétalisés.

Les toits terrasses pourront être refusés s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Les toits à quatre pentes et les modèles architecturaux en référence à des architectures régionales autres que celles de la Corse sont à éviter.

Pente

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux

courbes de niveaux.

° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux

Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont traitées en vitrine et de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.

A défaut, les clôtures seront alors soient :

- de composition simple doublées de haies vives d'essences locales ou plantées. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.
- un mur plein de 1,50 mètres maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre à l'exclusion des grillages.

Les clôtures ne doivent pas être de nature à entraver le bon écoulement des eaux et ne doivent pas représenter des obstacles au bon fonctionnement de la trame verte et bleue.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Éléments techniques

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site;

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est

est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique; Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Article U2.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

30% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 300 m² d'espace en pleine terre.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place.

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

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Les dispositifs seront constitués d'une citerne de 4 m³ minimum pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison et/ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

Article U2. 6 : Stationnement

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1,5 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m² de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m² de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

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

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés.

de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de 5 logements ou plus, y compris par changement de destination.

Surface affectée :

- Habitation : 5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m²;
- Bureau : 3% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m².

Article U2.7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Le plan de voirie de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur. (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Article U2.8. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Electricité et téléphone :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U3

Zones U3

Caractère de la zone

Les zones U3 correspondent aux pôles urbains de la plaine de la Concia et des Padule.

Elles sont inscrites dans un tissu urbain pavillonnaire et organisées autour des routes départementales 262 et 82.

Dans un souci de mixité urbaine et fonctionnelle, il convient de qualifier et de structurer ces pôles pour un développement cohérent du territoire.

Les zones U3 ont une vocation principale d'habitat accompagnés d'activités commerciales, artisanales et de services liés aux besoins de la population.

Certaines zones U3 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans les planches graphiques. Leurs principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

Article U3.1 : Destinations et sous-destinations admises

La destination "habitation" comprenant les sous-destinations :

- "logement"
- "hébergement"

La destination "commerce et activités de service" comprenant les sous-destinations :

- "artisanat et commerce de détail"
- "restauration"
- "commerce de gros"
- "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- "hébergement hôtelier et touristique" à l'exception de celles définies à l'article 2
- « cinéma »

La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprenant les sous-destinations :

- "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
- "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- "salles d'art et de spectacles",
- "équipements sportifs"
- "autres équipements recevant du public"

La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations :

- "bureau"

Article U3.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1- Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;
- 2- Sont interdits les garages collectifs de caravanes, des terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- 3- Sont interdits les dépôts de ferraille, de véhicules, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature;
- 4- Sont interdits, en secteur d'O.A.P, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions définies;
- 5- Les annexes à l'habitation (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doivent pas excéder 20 m2.

Article U3.3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement) et pour les équipements d'infrastructures.

- Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

° Dans toutes les zones U3 autres que la zone U3a

Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

° Dans la zone U3a

Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou en limite de voies ou d'emprises publiques au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est fixée à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article U3.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords; la protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

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

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Façade

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Couvertures

Les couvertures seront de préférence soient :

- en lauze naturelle
- des toits végétalisés
- en tuiles vieilles

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

Les toits plats et terrasses sont autorisés mais pourront être refusés s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère..

Ils seront de préférence végétalisés.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Pente

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.

A défaut, les clôtures seront de composition simple faites de haies vives d'essences locales ou plantées. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

Les clôtures ne doivent pas être de nature à entraver le bon écoulement des eaux et ne doivent pas représenter des obstacles au bon fonctionnement de la trame verte et bleue.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées;

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Éléments techniques

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site;

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique;

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m3 minimum pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin et/ou d'un puisard d'infiltration. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

Article U3.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

40% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 300 m2 d'espace en pleine terre.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place.

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

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

Article U3.6 : Stationnement

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 2 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m2 de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m2 de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

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

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de 5 logements ou plus, y compris par changement de destination.

Surface affectée :

- Habitation : 5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m²;
- Bureau : 3% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m².

Article U3.7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la

moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Le plan de voirie de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur. (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Tout accès individuel nouveau direct sur la RD82 et RD262 est interdit quand il existe une possibilité de regroupement des accès ou de raccordement sur une autre voie.

Article U3.8. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

Assainissement :

Eaux usées

- Zones d'assainissement collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

- Zones d'assainissement non collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est nécessaire, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement

Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Electricité et téléphone :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Zones A

Caractère de la zone

Les zones A correspondant aux espaces de la commune à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles.

Elles comprennent les secteurs AS correspondant aux espaces stratégiques agricoles.

Article A.1 : Destinations et sous-destinations admises

- La destination "exploitation agricole et forestière"
- Sous réserves de l'article 2, la destination "habitation" comprenant les sous-destinations :
 - "logement"
 - "hébergement"
- Sous réserves de l'article 2, la destination commerce et activité de services comprenant les sous-destinations :
 - "artisanat et commerce de détail"
 - "restauration"
 - "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
 - « hébergement hôtelier et touristique »
- Sous réserves de l'article 2, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Article A.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1.

En préambule, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

Pour les zones A :

Sont seuls autorisés :

- * les constructions et installations s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées;
- * les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;
- * les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant et nécessitent la présence permanente sur l'exploitation toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée;
- * la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées;
- * les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérieuse ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire;
- * à condition qu'elles se situent dans le prolongement de l'acte de production :

- les gîtes ruraux sous réserve d'être dans les bâtiments existants;
- les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants;
- les chambres d'hôtes sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

* à la date d'approbation du P.L.U, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- *pour les agrandissements :*

un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

- * il ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante;
- * il ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m² de la surface de plancher existante;
- * il ne sera possible qu'une seule fois pour la même construction.

- *pour les annexes :*

Elles représentent notamment : garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins et les piscines

* les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins, piscines se situeront à moins de 5 mètres des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;

Pour les zones As :

Le projet de P.L.U inclut, dans les planches graphiques, en zones agricoles spécifiques affectées d'un indice les espaces stratégiques agricoles.

A ce titre, ils autorisent les conditions d'occupations des sols des zones A dans la mesure où :

- les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole si elles requièrent une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée
 - l'extension limitée des habitations existantes dans la mesure où l'habitation existe à la date d'approbation du PADDUC
 - les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à la triple condition :
 - ° qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale
 - ° qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - ° et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
- Ne seront autorisés que ceux incompatibles avec le voisinage des zones habitées;

Article A.3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doit pas excéder 20 m².

- Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5 mètres pour les bâtiments ou constructions à usage d'habitation
- 7 mètres, pour les autres constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite des voies ou d'emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Cette distance est fixée à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 5 mètres.

Toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres par rapport aux cours d'eau.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

Article A.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords; la protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

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

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Façade

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Couvertures

Les couvertures seront de préférence soient :

- en lauze naturelle
- des toits végétalisés
- en tuiles

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Les matériaux industriels de couverture des hangars et des bâtiments agricoles seront recouverts de tuiles ou végétalisés ou peints en harmonie avec les terres et la végétation locale.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Pente

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée dans la mesure du possible.

A défaut, les clôtures seront de composition simple, de préférence doublées de haies vives.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Éléments techniques

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Article A.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalente;

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes;

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés;

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant;

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...);

Les haies de limite de parcelles seront conservées;

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques;

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs;

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés, lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés, en privilégiant l'implantation d'essences régionales ou adaptées);

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont recommandés;

Les clôtures doivent comporter des passages pour la petite faune;

Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage;

Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique, paysager et agricole;

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit. La couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes environnantes;

Article A.6 : Stationnement

Non réglementé

Article A.7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur les RD est à éviter dans la mesure du possible.

Article A.8. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

Assainissement :

Eaux usées

- Zones d'assainissement collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de

la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

- Zones d'assainissement non collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est nécessaire, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Electricité et téléphone :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Zones N

Caractère de la zone

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles peuvent abriter des constructions existantes dont l'agrandissement du volume est autorisé.

Les zones N proprement dites correspondant aux espaces naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et paysager.

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- le secteur Nh correspondant au périmètre de l'ancien hameau de Romanacce à l'intérieur duquel est autorisée la réhabilitation des constructions existantes. Sa vocation est résidentielle.

Dans cette zone à forte valeur patrimoniale, les aménagements devront respecter le caractère architectural des constructions traditionnelles.

- le secteur Nt correspondant à un périmètre existant réservées à l'hébergement touristique et de loisirs de type habitations légères de loisirs, camping et stationnement des caravanes. Il accueille un camping dans la basse vallée de l'Aliso.

L'enjeu est de permettre le maintien des activités existantes et les occupations et utilisations du sol liées au tourisme et aux loisirs dans le périmètre du camping existant conformément aux dispositions de la loi montagne.

Article N.1 : Destinations et sous-destinations admises

- Sous réserves de l'article 2, la destination "exploitation agricole et forestière";

- Sous réserves de l'article 2, la destination "habitation" comprenant les sous-destinations :

- "logement"

- "hébergement"

- Sous réserves de l'article 2, la destination commerce et activité de services comprenant les sous-destinations :

- "artisanat et commerce de détail"

- "restauration"

- "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"

- «hébergement hôtelier et touristique»

- Sous réserves de l'article 2, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Article N.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Sont interdites, les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;

Pour les zones N :

Sont seuls autorisés :

* la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

* les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

* l'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;

* les travaux confortatifs des bâtiments existants;

* la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes.

Ils devront observer les prescriptions suivantes :

pour les agrandissements :

Un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

* il ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante;

* il ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m² de la surface de plancher existante;

* il ne sera possible qu'une seule fois pour la même construction.

pour les annexes :

Elles représentent notamment : garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins et les piscines

* les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront à moins de 5 mètres des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

Pour le secteur Nh :

Sont seuls autorisés :

* la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants s'il n'y a pas de surélévation ni extension et s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires.

* la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Cette reconstruction à l'identique ne pourra intervenir en cas de sinistre dû au risque identifié sur la zone.

* les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

* la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

* les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

Pour le secteur Nt :

Sont seuls autorisés :

* les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires

* la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme

* la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

* les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique

impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

Article N.3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

- Hauteur maximale des constructions

Pour les zones N proprement dites et le secteur Nt :

Non réglementé

Pour le secteur Nh :

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Hauteur absolue

Dans le cadre d'un projet de reconstruction et de réhabilitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions initiales.

Toute surélévation d'un bâtiment existant est interdite.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère

Les constructions doivent s'implanter à une distance fixée à 15 mètres de l'axe des voies départementales et des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance de 5 mètres au moins par rapport aux limites séparatives;

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau;

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

Article N.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords; la protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

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

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage;

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions traditionnelles.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher :

- un rythme vertical affirmé
- une faible profondeur
- une prédominance des pleins sur les vides

Façade

Les façades devront respecter les dispositions suivantes :

- percements de proportions rectangulaires verticales
- percements plus hauts que larges
- absence d'encadrements des baies
- absence ou rareté de la modénature
- volets extérieurs de préférence en bois persiennés ou plein sans "Z".

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les façades seront de préférence soient :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés.

Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel.

Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec les constructions du centre ancien

Couvertures

Les couvertures seront de préférence en lauze naturelle

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Les toitures présenteront de faibles débords, toujours nets et peu saillants.

Les toitures pourront comporter jusqu'à deux pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain.

La pente des toitures devra être comprise entre 35% à 40%.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

Pente

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.

° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein de 1,50 mètre maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre ou de treilli soudé.

Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Éléments techniques

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site;

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique;

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère;

Les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Article N.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalente;

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes;

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés;

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant;

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...);

Les haies de limite de parcelles seront conservées;

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques;

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs;

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés, lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés, en privilégiant l'implantation d'essences régionales ou adaptées);

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont recommandés;

Les clôtures doivent comporter des passages pour la petite faune;

Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage;

Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique, paysager et agricole;

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit. La couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes environnantes;

Article N. 6 : Stationnement

Non réglementé

Article N.7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles

supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Article 8. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

Assainissement :

Eaux usées

- Zones d'assainissement collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

- Zones d'assainissement non collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est nécessaire, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Electricité et téléphone :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.