

Département de Haute-Corse

COMMUNE DE CORTE



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°3.1 REGLEMENT

REVISION TOTALE DU PLU

Prescrite par DCM du 4 juin 2007
Projet de PLU arrêté par DCM du 19 juillet 2011
PLU approuvé par DCM du



Cabinet LUYTON
Le Concorde
280, Avenue Foch
83100 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	5
1.1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT	5
1.2 STRUCTURE DU REGLEMENT	5
2 – REGLEMENT DU PLAN LOCAL D’URBANISME DE CORTE	6
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL	6
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS	10
ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS PUBLICS	16
ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	16
ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS N2CESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS	16
ARTICLE 9 - QUELQUES DEFINITIONS	17
TITRE II - MODALITES D’APPLICTION DES REGLES D’URBANISME DANS LES DIF- FERENTES ZONES	21
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	21
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	21
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	21
ARTICLE 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX	21
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS D’ASSIETTE	22
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES, A ELARGIR OU A CREER	22
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	22
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	22
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	22
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	22
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	23
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	24
ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	25

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	31
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	37
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	43
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	49
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	55
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	61
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN	65
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USP	71
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	77
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	83
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	83
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	91
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 3AU	99
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	107
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	107
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	113
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	113
ANNEXES DU RÈGLEMENT DU PLU	121

1- INTRODUCTION

1.1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie.

Article 4 - Desserte par les réseaux.

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur.

Article 12 - Stationnement.

Article 13 - Espaces libres et plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

2 – REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CORTE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) couvre l'intégralité du territoire communal de CORTE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

- R 111- 2 : Salubrité et sécurité publique.
- R 111-3.2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Tous travaux et installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir ou à l'autorisation des travaux et installations divers prévus par le Code de l'Urbanisme sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, suivant les dispositions de l'article R111-3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 86 192 en date du 5 février 1986 (article 442-6, alinéa 5).

- R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement.
- R 111-14.2 : Respect des préoccupations d'environnement.
- R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire.
- R 111-21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique.

2- Demeurent applicables, les dispositions :

- des articles L. 111-9, L. 111-10, L. 130-1, L. 130-2, L. 421-4 et L. 421-5 du Code de l'Urbanisme.
- des articles R.111-32 du Code de l'Urbanisme pour l'accueil d'habitations légères de loisirs dans les campings existants, uniquement pour les zones naturelles.
- des articles R.111-2, R. 111-4 et R. 111-15 du Code de l'urbanisme.

3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

3.1- La loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. La prise en compte de cette loi est rappelée au rapport de présentation du P.L.U.

3.2- Le décret n°92-129 du 7 février 1992 portant approbation du schéma d'aménagement de la Corse.

3.3- La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite “ Loi montagne ”. La prise en compte de cette loi est rappelée au rapport de présentation du présent P.L.U.

3.4 - Les périmètres sensibles définis en application des articles R. 142-1 et R. 142-2 du Code de l’Urbanisme et qui recouvrent l’ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 24 novembre 1975).

3.5 - Les servitudes d’utilité publique sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (pièce n°5).

3.6- La circulaire du 1er avril 1978 relative aux pistes de défense des forêts contre l’incendie.

3.7- Les dispositions du présent règlement s’appliquent aux terrains militaires, étant entendu, qu’elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l’article R. 421-8 du Code de l’Urbanisme portant exemption du permis de construire, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

Rappels :

- L’édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l’article L. 421-4 du code de l’urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l’article L. 123-1-5 7° du code de l’urbanisme et non soumis à un régime d’autorisation, doivent faire l’objet d’une autorisation préalable, conformément au code de l’urbanisme.

- Les défrichements, les coupes et abattages d’arbres dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à l’autorisation prévue à l’article L. 130-1 du code de l’urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1- Le territoire couvert par le PLU 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 classés ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les éléments de paysage identifiés.

Il contient aussi un zonage spécifique présentant les zones de risque (P.P.R).

1.1- Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U.

Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- Zone UA correspondant au centre ancien.

- Zone UB correspondant à l’extension du centre ancien.

Elle comprend un secteur UB*i*.

- Zone UC correspondant aux quartiers à dominante d’immeubles collectifs :

- Elle comprend un secteur UCa : quartier des Porette.
- Elle comprend un secteur UCi.
- Zone UD destinée à une urbanisation essentiellement résidentiel.
Elle comprend un secteur UDi.
- Zone UE destinée à une urbanisation plus dense :
Elle comprend un secteur UEa
- Zone UI destinée principalement aux activités :
Elle comprend un secteur UIa près de la gare.
Elle comprend un secteur UIb.
Elle comprend un secteur UIi.
- Zone UM destinée aux équipements militaires.
Elle comprend un secteur UMi.
- Zone UN destinée au site universitaire ou aux équipements scolaires.
Elle comprend un secteur UNi.
- Zone USP destinée aux équipements sportifs, culturels et de loisirs.
Elle comprend un secteur USpi.
- Zone UT destinée aux équipements et accueil touristiques.
Elle comprend un secteur UTi.
Elle comprend un secteur UTn.
Elle comprend un secteur UTin.

1.2- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur le document graphique par le sigle AU (à urbaniser).

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- La zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan.
Elle comprend un secteur 1AUd.
Elle comprend un secteur 1AUe.
- La zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan.
Elle comprend un secteur 2AUd.
Elle comprend un secteur 2AUe.
Elle comprend un secteur 2AUt.
Elle comprend un secteur 2AUti.

La zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan.

- Elle comprend un secteur 3AUa.
- Elle comprend un secteur 3AUc.
- Elle comprend deux secteurs 3AUd.
- Elle comprend deux secteurs 3AUe.
- Elle comprend deux secteurs 3AUu.
- Elle comprend un secteur 3AUai.

1.3- Les zones agricoles sont repérées sur le document graphique par le sigle A (agricole).
Elles son regroupées au titre IV du présent règlement.

1.4- Les zones naturelles sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N.

Elles sont regroupées au titre V du présent règlement. La zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.

- Elle comprend un secteur Na.
- Elle comprend un secteur Nb.
- Elle comprend un secteur Nc.

Elle comprend un secteur Nd.
Elle comprend un secteur Ne.
Elle comprend un secteur Nph.
Elle comprend un secteur Ni.
Elle comprend un secteur Nn.
Elle comprend un secteur Nin.

2- Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

2.1- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, inscrits sur la liste récapitulative annexée au présent dossier (pièce n°3.2), sont représentés par un quadrillage à trame serrée et numérotés (teinte violette), conformément à la légende.

2.2- Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur les documents graphiques 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 de l'art L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.3- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique définis aux articles L. 123-1-5 7° et R. 123-11 h) du code de l'urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le présent règlement. Ces éléments sont représentés par une étoile, conformément à la légende et en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

1- Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (Nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision express 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.

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

ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

5.1 Risque de feu de forêt

Le risque «feu de forêt» ne fait pas l'objet d'un P.P.R. Cependant certains secteurs sont concernés par ce risque. Il est rappelé l'obligation de débroussailler fixée par l'article L.322-3 du code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé, notamment :

- les «abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.»;
- les «terrains situés dans les zones urbaines» du PLU.

Par l'arrêté préfectoral du 25 avril 1995, l'ensemble du territoire de la Haute Corse a été classé zone à risque «feux de forêts». Les zones boisées parcourues par le feu depuis moins de quinze ans sont inconstructibles sauf dérogations ministérielles autorisant leur boisement (article R 311-4 du Code Forestier et Rural).

5.2 Risque inondation

Le risque d'inondations a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé en date du 13 mars 2001 par la Préfecture de Haute Corse. Ce P.P.R.I. délimite le périmètre des zones inondables de la commune de Corte et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement annexé au présent dossier (pièce 5.1f).

Le P.P.R.I. s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans son périmètre doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan.

Une interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le P.P.R.I. est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Conformément à la légende, le périmètre de la zone inondable est représenté par une trame grisée et les secteurs concernés sont identifiés par l'indice « i ».

Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques de la manière suivante :

La zone rouge comprend les secteurs exposés à un risque très fort d'inondation.

La hauteur de submersion supérieure à 1m et/ou vitesse d'écoulement supérieure à 1m/s. Pour une crue centennale ou historique (la plus forte des deux).

Les articles de la zone tendent à améliorer la sécurité des personnes, des constructions existantes et interdire les constructions nouvelles sauf exception pour les constructions liées et nécessaires à l'agriculture (autre qu'à usage d'habitation).

Le secteur classé en aléa très fort est une zone particulièrement exposée, où les inondations exceptionnelles peuvent être redoutables, notamment en raison des hauteurs d'eau et/ou des vitesses d'écoulement.

Il n'existe pas de mesure de protection économiquement opportune pour y autoriser la création et l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.

Les stations d'épuration sont interdites quel qu'en soit le type.

La zone chamois comprend les secteurs exposés à un risque fort d'inondation.

La hauteur de submersion comprise entre 0,50m et 1m et/ou vitesse d'écoulement

comprise entre 0,50m/s et 1m/s. Pour une crue centennale ou historique (la plus forte des deux).

Les articles de la zone tendent à améliorer la sécurité des constructions existantes et prescrire des mesures pour rendre «acceptable» le risque encouru par les nouvelles constructions dont le développement reste sévèrement limité.

Le secteur classé en aléa fort est une zone où le risque est important et pour lequel il est prévu un ensemble d'interdictions, réglementations à caractère administratif et technique, dont la mise en oeuvre est de nature à prévenir le risque, réduire ses conséquences ou le rendre acceptable.

Les dispositions applicables dans cette zone permettent notamment:

- d'admettre exceptionnellement et sous certaines conditions une constructibilité d'espaces déjà urbanisés,
- d'interdire toute nouvelle construction (terrain de camping ou leur extension, aire de stationnement ou leur extension etc.) : pour les autres espaces sauf exceptions prévues article 3.1.

La zone jaune comprend les secteurs exposés à un risque modéré d'inondation.

La hauteur de submersion inférieure à 0,50m et/ou vitesse d'écoulement inférieure à 0,50m/s. Pour une crue centennale ou historique (la plus forte des deux).

Les articles de la zone tendent à améliorer la sécurité des personnes, des constructions existantes et prescrire des mesures pour rendre «acceptable» le risque encouru par les nouvelles constructions.

Le secteur classé en aléa modéré est une zone pour laquelle l'aléa peut être considéré comme acceptable pour admettre des constructions, des travaux, des installations, en respectant toutefois un certain nombre de prescriptions particulières.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

ARTICLE 1.1: SONT AUTORISÉS AVEC PRESCRIPTIONS:

1. Tous les canaux, fossés d'irrigation ou de drainage et leurs équipements doivent être régulièrement surveillés, curés et entretenus de façon à assurer l'écoulement des eaux et le bon fonctionnement des systèmes de vannes.

2. Sont admises dans un souci de mise en sécurité, les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au soi.

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

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

5. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver le risque, il s'agit notamment: d'aménagements internes sans changement de destination du traitement des façades de la réfection des toitures

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

7. Recommandations applicables aux constructions existantes: les constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement ne comportant pas de plancher à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, doivent comporter un point d'attente des secours à au moins 0,20 m au-dessus de . cette cote, de capacité correspondant à l'occupation des locaux (accessible de l'intérieur et de l'extérieur). les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Les ouvertures (portes, fenêtres, vantaux ...) doivent pouvoir résister aux pressions de la crue de référence.

ARTICLE 1.2 : SONT INTERDITS:

1. Les sous-sols.

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

3. Les décharges de quelque sorte que ce soit.

4. La création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées est interdite. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 m au dessus de la cote de référence.

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

Pour les stations autres que par lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

6. Les lotissements.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES ROUGE

ARTICLE 2.1 : SONT AUTORISÉS AVEC PRESCRIPTIONS :

1. Pour les logements individuels existants (isolés ou groupés) : les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence et la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé à 0.20 m au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

2. Pour les logements collectifs existants: les planchers habitables créés ou aménagés seront situés 0.20 m au dessus de la cote de référence.

3. L'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement (hôtels, foyers, hôpitaux ...) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

4. L'aménagement des constructions existantes qui sont de nature à favoriser un rassemblement de personnes (commerces, entreprises ...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées et qu'il n'y ait pas de changement de destination. Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé à 0.20 m au dessus de la cote de référence et de dimensions suffisantes.

5. Les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à l'usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande. Leur usage ne devra pas avoir pour effet de favoriser un rassemblement de personnes. Les exploitants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge située à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

ARTICLE 2.2 : SONT INTERDITS :

Tout ce qui n'est pas autorisé par les Articles 1.1 et 2.1 .

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES CHAMOIS

ARTICLE 3.1 : DANS LES PARTIES NON ACTUELLEMENT URBANISÉES (P.N.A.U.) SONT AUTORISÉS AVEC PRESCRIPTIONS:

1. Les bâtiments et les logements liés et nécessaires à l'exploitation agricole s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande. Tout plancher habitable sera situé à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

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

3. Les ouvrages et aménagements hydrauliques, ou de protection à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

4. Les extractions de matériaux, à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

5. Les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone...) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

6. Les aménagements de terrains de pleins airs, de sports et de loisirs, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacles à l'écoulement des eaux.

7. Les remblais seront strictement limités aux constructions et installations autorisés.

ARTICLE 3.2 : DANS LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES (P.A.U.) SONT EN PLUS ADMIS:

1. Pour les logements individuels existants ou à créer (isolés ou groupés) : les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence et la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé à 0.20 m au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur

2. Pour les logements collectifs existants ou à créer: Les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

3. L'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement (hôtels, foyers, hôpitaux...) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

4. L'aménagement des constructions existantes qui sont de nature à favoriser un rassemblement de personnes (commerces, entreprises ...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées et qu'il n'y ait pas de changement de destination. Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé à 0.20 m au dessus de la cote de référence et de dimensions suffisantes .

ARTICLE 3.3 : SONT INTERDITS

Tout ce qui n'est pas autorisé par les Articles 3.1 et 3.2 et dans l'article 1.1.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES JAUNES

ARTICLE 4.1 : DANS LES PARTIES NON ACTUELLEMENT URBANISÉES (P.N.A.U.) SONT AUTORISÉS AVEC PRESCRIPTIONS:

1. Les bâtiments et les logements directement liés et nécessaires à l'activité agricole à condition que les premiers planchers habitables soient situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

2. L'aménagement ou l'extension limitée des terrains de campings et de caravanings sous réserve de la création d'une zone refuge située à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

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

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

5. Les extractions de matériaux, à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

6. Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

7. Les remblais sont strictement limités aux constructions et installations autorisés.

ARTICLE 4.2 : DANS LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES (P.A.U.) SONT EN PLUS ADMIS:

1. l'aménagement ou la création d'habitations (logements collectifs ou individuels) devant respecter la prescription suivante : les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle est une extension qui a pour effet en cumulant

les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 30 % la surface hors oeuvre nette de la construction originelle.

2. L'aménagement ou la création de construction à usage d'hébergement (hôtels, foyers, hôpitaux ...) devant respecter la prescription suivante: les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

3. L'aménagement ou la création de construction de nature à favoriser un rassemblement de personnes (commerces, entreprises...) à condition que: les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge situé à 0.20 m au dessus de la cote de référence et de dimension suffisante. Cependant les établissements recevant du public au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 5ème catégorie. au sens de l'article R 123.19 du même code.

4. Les constructions nouvelles seront implantées de telle sorte que leur plus grande dimension soit parallèle au flux du plus grand écoulement.

ARTICLE 4.3 : SONT INTERDITS:

Tout ce qui n'est pas autorisé dans les articles 4.1 et 4.2 et l'article 1.1.

5.3 L'amiante environnemental

Dès lors que sont portées à la connaissance des collectivités territoriales les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article L 121-2 du Code de l'Urbanisme, il pourra ainsi y être fait référence dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans la délivrance des autorisations d'utiliser le sol. L'autorité délivrant les autorisations de construire dispose de moyens réglementaires lui permettant de refuser les autorisations d'urbanisme dans les zones à risques en se fondant notamment sur l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme qui s'applique en cas des mises en jeu de la sécurité et de la salubrité publiques

Une cartographie de l'aléa amiante a été établie en 2006 (son actualisation est en cours)

Une étude géologique et un plan topographique pourront être demandés lors du dépôt du permis de construire. En cas de présence d'amiante sur site, toutes les mesures seront prises pour d'une part optimiser le réemploi sur le terrain des terres extraites, d'autre part pour garantir la sécurité des riverains et des ouvriers dans le cadre des travaux et des transports de la terre amiantifère.

Sur les terrains potentiellement amiantés, les travaux en sous-sol autres que ceux destinés à la mise en place des réseaux et à la fondation de l'immeuble sont proscrits, sauf utilisation sur le terrain d'assiette des terres extraites en remblais ou évacuation des terres vers un site agréé.

5.4 Mouvement de terrain

L'inventaire départemental des mouvements de terrain ainsi que la cartographie de ce type d'aléa est en cours de réalisation par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) signalent le phénomène du type chutes de blocs et glissement sur la commune de Corte.

Ces zones seront reportées sur une carte des mouvements de terrain «Chute de pierre» issue de l'étude en cours du BRGM ; celle-ci jointes en annexe du PLU.

5.5 Nuisances sonores

Le décret n°2011-604 du 30 mai 2011, pris en application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors de l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs les documents attestant de la prise en compte de la réglementation acoustique.

PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES AÉRODROMES

Une partie au Sud-Ouest du territoire communal est soumise au plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Corte, approuvé par arrêté préfectoral le 22 janvier 2004.

Le plan du P.E.B figure en annexe, pièce n°5.1

Les dispositions applicables aux secteurs concernées par un PEB (aérodromes) sont contenues dans l'art. L147-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement concerne :

- Des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...),
- Des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne ; elles peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique, dans les limites des superficies hors œuvre détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :

- que les bâtiments concernés aient été régulièrement édifiés,
- que leur destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux types d'occupation et d'utilisation admises dans la zone.

La reconstruction des bâtiments sinistrés peut toutefois être refusée si le sinistre trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS N2CESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

Au vu du caractère de services publics, les 14 articles du règlement propres à chaque zone ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - QUELQUES DEFINITIONS

- Les annexes

Tout bâtiment séparé ou non de la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc.

- Les Emplacements Réservés

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

LE COEFFICIENT DES SOL (COS) DÉTERMINE LA SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R. 332-16.

La surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au titre de l'article L. 123-1-5 8° sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

MODALITÉS DE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER (SP)

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de

l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- L'alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- Le Retrait

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- Les affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à

créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseau de haies, des plantations d'alignement.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone.

Ce classement est représenté de façon particulière sur les documents graphiques du PLU par l'intermédiaire de cercles compris dans un quadrillage orthogonal.

Situé dans une zone urbaine, l'Espace Boisé Classé est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire (cf. définition : « Coefficient d'Occupation des Sols »).

Si l'Espace Boisé Classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du code de l'urbanisme.

- Les services publics

Activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique.

- Les services d'intérêt collectifs

Activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément,...).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)

Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- Les voies et emprises publiques

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- Le terrain = l'unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

TITRE II - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées, les occupations et utilisations du sol, qui sont mentionnées à l'article 2 de chaque règlement de zone, doivent être considérées comme interdites.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduites, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

4.2 – Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

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.

4.3 – 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 prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en oeuvre.

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 la règle, 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.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS D'ASSIETTE

Non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES, A ELARGIR OU A CREER

Les articles 6 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites, qui séparent un terrain d'assiette d'une voie publique ou privée.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les conditions de mesures sont les suivantes :

- La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- Dispositions générales

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur aspect, leur architecture et leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains avoisinants.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

11.2- Dispositions particulières aux éléments identifiés au titre des articles L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie les éléments de patrimoine bâti à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur. Cette identification, repérée sur les documents graphiques, est détaillée en annexe du présent règlement.

Un bâtiment est identifié, le moulin situé au nord de la passerelle de traverse du Tavignano, au lieu-dit Porette.

A ce titre :

- Tous les travaux exécutés sur un immeuble, un ensemble d'immeubles ou un espace public faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 123-1-5 7° et L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent être conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt culturel ou historique.
- En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ou espaces publics protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine
- De plus, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans la liste ci-dessus doivent être précédés d'un permis de démolir.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1- Dispositions générales :

- A tout projet de construction.
- A toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement

requis.

- A tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

12.2- En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme identifiés précédemment et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone urbaine à caractère ancien largement urbanisée recouvrant le quartier des Scaravaglie et la vieille ville. Elle a une vocation d'habitat et de services. Très peu d'espaces sont libres à la construction.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non réglementé.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

-Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

-L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

-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.

- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

-Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

-En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des voies privées.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'adosser sur les bâtiments existants de l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celui-ci. Dans le cas d'un recul depuis la limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres. Dans le secteur des Scaravaglie, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISEAU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue : Les nouvelles constructions ne pourront présenter une hauteur supérieure à celles des constructions limitrophes. Dans le secteur des Scaravaglie, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7m à l'égout et 10m au faîtage.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra tenir compte des recommandations architecturales portées en annexe au présent règlement. Tout projet devra garantir :

- Une bonne adaptation au sol ; la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.
- Toitures : Le matériau de couverture sera soit la tuile soit la lauze. Les faîtages devront être positionnés parallèlement aux voies. D'autres matériaux sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique.
- Façades : les façades seront enduites.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés dans le secteur des Scaravaglie, dans la mesure du possible dans la vieille ville. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25m² par place. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

Dans le secteur des Scaravaglie, il est exigé une place de stationnement au minimum par 50m² de la surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + une place.

12-2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12-3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération,
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

13-3 Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

13-4 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone urbaine comprenant l'ensemble des constructions édifiées le long du cours Paoli jusqu'à l'entrée nord de la ville. Elle a une vocation d'habitat, de commerces et de services.

La zone comprend un secteur UBi au nord, en zone inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanale ou industrielle,
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

2-2 Dans le secteur UBi reporté sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 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.
- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1000 m², dans le cas où leur forme présenterait une façade réduite sur voie, les constructions pourront être implantées en retrait des voies à l'intérieur de la parcelle carrossable. Dans ce dernier cas :

Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m, de la bordure des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront édifiées sur au moins une des limites latérales et sur une profondeur maximum de 20m par rapport aux voies.
- Les façades ou pignons non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 4m.
- Pour les constructions édifiées à l'intérieur de la parcelle, la distance à respecter par rapport aux limites sera égale à la hauteur moins 4 m, avec un minimum de 4 m ($L=H-4$).

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 17 m à l'égout et 20 m au faîtage.

Le long du cours Paoli et jusqu'à la mairie, les bâtiments présenteront une hauteur identique au bâtiment limitrophe le plus haut.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- Une bonne adaptation au sol ; la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.
- Toitures : le matériau de couverture sera la tuile ou la lauze.

La toiture comprendra au moins deux pentes.

Les faîtages devront être positionnés soit parallèlement, soit perpendiculairement par rapport à l'alignement sur la voie lorsque la parcelle présente sur la rue principale sa plus petite longueur.

D'autres matériaux, pentes ou faîtages sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique.

- Façades : Elles seront enduites du matériau utilisé pour les gardes corps et sera obligatoirement le métal.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour l'habitat.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + 1 place pour deux logements.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé une place de stationnement :

- par tranche de 40m² de surface de plancher de vente pour les commerces,
- par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour quatre places de restaurant,
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureaux et 1/4 de la surface de plancher pour l'activité artisanale.

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

12-2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12-3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

13-3 Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat collectif, mais aussi des commerces, des bureaux, des services et des équipements sans nuisances pour le voisinage.

Cette zone comprend deux secteurs :

- UCa, qui accueille la gendarmerie (les commerces n'y sont pas autorisés).

-UCi, correspond au secteur de PORETTE en zone inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces et services en secteur UCa,
- Les constructions à usage d'activités artisanale ou industrielle,
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

ARTICLE UC-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans le secteur UCi reporté sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC-4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

4-1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 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.
- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des voies privées existantes.

Sur l'alignement nord de la « RN193 » au quartier Porette, les nouvelles constructions devront respecter l'alignement de l'ensemble des constructions de grande hauteur existantes.

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ou groupées;
- la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UC-9 : EMPRISEAU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue:

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 18m à l'égout et 21m au faîtage.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir:

- Une bonne adaptation au sol; la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.
- Toitures : le matériau de couverture sera obligatoirement la tuile.
La toiture comprendra deux pentes au minimum.
L'axe de faîtage principal de la construction devra être positionné parallèlement par rapport à l'alignement du bâtiment sur la voie principale.
- Façades : Elles seront enduites.

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour l'habitat.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + 1 place pour deux logements.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé une place de stationnement :

- par tranche de 40m² de surface de plancher de vente pour les commerces,
- par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour quatre places de restaurant,
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureaux et 1/4 de la surface de plancher pour l'activité artisanale.

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

12-2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12-3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le C.O.S. est fixé à 0,6.

En secteur UCa, aucun C.O.S. n'est fixé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UD

Zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel constituée de lotissements au nord et à l'est de la commune.

La zone comprend un secteur UDi au lieu-dit Saint PANCRACE, en zone inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanale ou industrielle,
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

2-1 Les activités de bureaux et services et de petits commerces peuvent être autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de risques de nuisances pour le voisinage.

2-2 Dans les secteurs UDi reportés sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau 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 prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en oeuvre.

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.

- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

- 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.

- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution

d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5m par rapport aux voies publiques ou voies privées de lotissement existantes ou à créer. Un retrait de 15m sera respecté par rapport à l'axe central de la route nationale.

ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade sans être inférieure à 3m.

ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UD-9 :EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue:

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7m à l'égout et 10 m au faîtage.

ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir:

- Une bonne adaptation au sol ; la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de

matériaux.

- Toitures : Le matériau de couverture sera obligatoirement la tuile.

D'autres matériaux sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique.

- Façades : les façades seront enduites.

ARTICLE UD-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Constructions neuves

Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche de 50m² de la surface de plancher pour l'habitat.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + 1 place pour deux logements.

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

12-2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12-3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération

- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES. PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,35.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone urbaine à caractère résidentiel constituée de lotissements et de services.

Cette zone comprend un secteur UEa correspondant à une zone bâti à constructibilité limitée, pour les habitats et les aménagements maîtrisés et délimitant les constructions isolées.

Cette zone comprend également en partie l'emprise de la voie ferrée « Chemin de fer de la Corse ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE -1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanale ou industrielle,
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UE-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

2-1 Les constructions à l'usage d'habitation situées en bordure de voie ferrée doivent se conformer aux prescriptions d'isolement acoustique (voie de type 1 – Voie ferrée du Chemin de fer de la Corse), telles que figurant en annexe du présent PLU (approuvé le 22 janvier 2004).

2-2 Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

2-3 Dans le secteur UEa, sont également autorisés :

- des constructions d'habitation sur des parcelles non bâties insérées dans l'espace déjà urbanisé (construire les « dents creuses »),
- la restauration, la rénovation et l'entretien des bâtiments existants,
- l'extension des surfaces bâties existantes dans la limite de 25 % de l'emprise existante à la date d'approbation du P.L.U.
- les bâtiments annexes, garages, liés à une habitation existante de la zone,
- les abris de jardin liés à une habitation existante à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage,
- les exhaussements avec une limite de 0,80 m par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2-4 Les activités de bureaux, de services et de petits commerces peuvent être autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de risques de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau 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 prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en oeuvre.

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.

- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitements conformément à la réglementation en

vigueur.

- 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.
- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UE-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction (balcon non compris) doit respecter un retrait :

- Un retrait minimal de 5m par rapport à l'axe central des voies publiques ou voies privées de lotissement existantes ou à créer.
- Un retrait de 15m sera respecté par rapport à l'axe central de la route nationale.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade sans être inférieure à 3m.

Toutefois, des implantations différentes de celles visées au paragraphe précédent sont autorisées pour les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UE-9 : EMPRISEAU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 10m à l'égout et 13m au faîtage. Dans le cadre de constructions d'immeubles collectifs sociaux édifiés en R+3, la hauteur des constructions sera portée à 13m à l'égout et 16m au faîtage.

10-2 Dans le secteur UEa, les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur au faîtage est limitée à 9m. Pour les bâtiments annexes, la hauteur au faîtage est limitée à 3,20m.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

10-3 Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- Une bonne adaptation au sol ; la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.
- Toitures : le matériau de couverture sera obligatoirement la tuile. D'autres matériaux sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique.
- Façades : elles seront enduites.

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements

aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + 1 place pour deux logements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12-3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

En secteur UE, le COS est fixé à 0,45.

En secteur UEa, le COS est fixé à 0,10.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UI

Zone urbaine destinée aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services).

Cette zone comprend les trois secteurs suivants :

- Le secteur UIa, correspondant au secteur de la gare ferroviaire.
- Le secteur UIb, en limite sud de la commune, a été délimité afin de pouvoir effectuer le traitement des déchets encombrants.
- Le secteur UIi, en zone inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, ou utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UI-2 sont interdites.

ARTICLE UI-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

2-1 Sont autorisées les constructions à usage :

- Industriel.
- Artisanal.
- De services et de bureau.
- Commercial.
- Les habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements, précités, réalisés sur la même unité foncière. Elles devront être intégrées ou accolées au bâtiment d'activité dans la limite de 50% de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activité, et de 100m² de surface de plancher totale.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation) et les clôtures.
- Les équipements publics.
- Les habitations voué à l'accueil de programme mixtes d'habitats et d'activités commerciales et tertiaires afin de développer la diversité commerciale (Art. L123-1 7 bis Code de l'Urbanisme).

2-2 L'aménagement et l'extension des bâtiments existants : Ils pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 5m.

2-3 Les activités de bureaux et services peuvent être autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de risques de nuisances pour le voisinage.

2-4 Les constructions à l'usage d'habitation situées en bordure de voie ferrée doivent se conformer aux prescriptions d'isolement acoustique (voie de type 1 – Voie ferrée du Chemin de fer de la Corse), telles que figurant en annexe du présent PLU (approuvé le 22 janvier 2004). (La figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan du pétitionnaire).

2-5 Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

2-6 Dans le secteur Uli reporté sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement.

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 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.
- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20m par rapport à l'emprise de la « RN 200 ».

6-2 En secteur U1a, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20m par rapport à l'axe central de la « RN 193 ».

6-3 Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant au faîtage de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 5m : $D = H/2$ et $D \geq 5m$.

7-2 Dans le secteur U1a, les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 4m$).

7-3 Toutefois, des implantations différentes de celles visées au paragraphe précédent sont autorisées pour les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UI -9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 Hauteur absolue:

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 6m au faîtage, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Pour les habitations en liaison aux activités, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5m à l'égout et 7m au faîtage.

10-2 En secteur U1a, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout et 10 m au faîtage.

10-3 Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- Une bonne adaptation au sol ; la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25m² par place.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

Il est exigé une place de stationnement au minimum par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé une place de stationnement :

- Par 40 m² de surface de vente pour les commerces.
- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux.

- Par chambre d'hôtel.
 - Pour quatre places de restaurant.
 - Pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureaux et 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12-3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

13-3 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le C.O.S. est fixé à 0,6.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UM

Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir les équipements nécessaires au service ferroviaire.

La zone comprend un secteur UMi, en zone inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM -1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces -Les constructions à usage d'habitation hormis celles liées à l'activité,
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine, -Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UM-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

2-2 Dans les secteurs UMi reportés sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM-3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UM-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 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.
- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

-Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

-En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UM-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la « RN200 », les constructions se positionneront à au moins 25 m de l'axe central des voies.

ARTICLE UM-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront construites en limites séparatives ou présenteront une distance au moins égale à 3m par rapport à ces dernières.

ARTICLE UM-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UM-9 : EMPRISEAU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UM-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UM-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UM-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE UN

Ces zones regroupent l'ensemble des terrains dévolus à des activités universitaires ou scolaires.

La zone comprend un secteur UNi, en zone inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UN -1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces,
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

ARTICLE UN-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans les secteurs UNi reportés sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UN-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux Usées

-Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

-L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

-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.

- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

4-2-2 Eaux pluviales

-Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

-En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-3-3 Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UN-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m par rapport à l'axe central des voies.

ARTICLE UN-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront construites en limites séparatives ou présenteront une distance au moins égale à 3m par rapport à ces dernières.

ARTICLE UN-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UN-9 : EMPRISEAU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UN-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UN-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UN-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.

12-2 Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération,
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UN-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USP

Rappels importants :

- *Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;*
- *Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

CARACTERE DE LA ZONE USP

Ces zones regroupent l'ensemble du secteur de Chabrières à vocation socio-sportive.

La zone comprend un secteur USpi, en zone inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE USP -1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, ou utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article USp-2 sont interdites.

ARTICLE USP-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

2-1 Sont autorisées les constructions à usage :

- Sportif,
- D'équipements publics,
- D'habitation, nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisés sur la même unité foncière.

2-2 Dans les secteurs USpi reportés sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USP-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE USP-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 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.
- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

c Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE USP-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25m par rapport à l'emprise de la « RN 200 ».

ARTICLE USP-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront construites en limites séparatives ou présenteront une distance au moins égale à 3m par rapport à ces dernières.

ARTICLE USP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE USP-9 : EMPRISEAU SOL

Non réglementé.

ARTICLE USP-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE USP-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE USP-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12-2 Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE USP-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Rappels importants :

- Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

CARACTERE DE LA ZONE UT

Zone urbaine située dans la basse vallée de la Restonica, déjà urbanisée et destinée aux activités hôtelières et commerciales existantes, conformément aux dispositions de L 145-3 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend deux secteurs :

- UTi, soumis au risque inondation, à un aléa fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

- UTn, correspondant au secteur recouvrant des espaces naturels, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages et identifié par des fiches techniques jointes en annexe (pièce n°5.1). Toute nouvelle construction et extension y est donc interdite.

- La richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels, ZNIEFF de type I : N° 01360000 Gorges et forêt de la Restonica
- Le projet de réseau européen Natura 2000 : Vallée de la Restonica

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à confirmer et affirmer leur destination et à maîtriser leur évolution pour les secteurs pouvant faire l'objet d'aménagements particuliers. Les secteurs concernés par ces espaces sont nommés avec un indice « n ».

- UTin, comprenant à la fois les secteurs inondable et recouvrant des espaces naturels.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, ou utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UT-2 sont interdites.

ARTICLE UT-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

2-1 Sont autorisées les occupations de sols suivantes :

- Les extensions des constructions à usage :
 - Hôtelier.
 - Commercial (de restauration).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisés sur la même unité foncière. Elles devront être intégrées ou accolées au bâtiment d'activité.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

2-2 Dans les secteurs UTi reportés sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être

adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 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.
- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

4-2-2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-3-3 Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE UT-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions respecteront au moins le retrait respecté par les constructions existantes.

ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront soit s'implanter en limites séparatives soit respecter un recul de 3m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue : La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 5m au-dessus du niveau du « CD 623 » au droit du terrain, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- Une bonne adaptation au sol ; la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans les aires de stationnement est de 25m² par place. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

Il est imposé une place de stationnement :

- par chambre d'hôtel.
- pour quatre places de restaurant.

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

12-2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12-3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération,
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

13-3 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Rappels importants :

- Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU à vocation principale d'habitat, est destinée à recevoir des constructions sous forme d'habitat individuel et collectif.

Compte tenu de la localisation dans le tissu urbain, éloignée du centre ville, cette zone est actuellement non équipée, et son urbanisation nécessitera au préalable le renforcement ou la création de réseaux et voiries en périphérie afin d'envisager son aménagement à long terme.

Hormis l'extension limitée des constructions à usage d'habitation, toute nouvelle construction ne pourra y être autorisée qu'à condition de la réalisation du ou des réseaux d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Cette zone comprend deux secteurs :

- 1AUd, correspondant au secteur de SAINT ANTOINE. Ce secteur s'urbanisera, conformément aux règles édictées dans les zones Ud.
- 1AUe, destiné à recevoir des logements collectifs au secteur de CURIGIACCE.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus,
- Les constructions à usage d'activités artisanale ou industrielle.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

2-1 Les activités de bureaux, de services et de petits commerces peuvent être autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de risques de nuisances pour le voisinage.

2-2 Dans l'attente de l'aménagement des différentes zones, seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cadre de l'aménagement de ces zones, il sera exigé des bénéficiaires d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'équipements propres, comme stipulé dans les articles 332-15 et 332-16 du Code de l'Urbanisme.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et assainissement.

Les opérations d'ensemble devront tenir compte de la nécessité d'un aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être de préférence raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public s'il existe.

Pour les zones 1AUd et 1AUe, à défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire : les prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en œuvre.

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.

- 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.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires

au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-3 Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privés soit avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée.

6-2 En bordure de l'emprise publique des voies piétonne et cyclable, le recul est de 3m minimum.

6-3 Dans le secteur 1AUe, un recul de 20m sera respecté par rapport à l'axe central de la RN 200 pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L > H/2$ et $L > 3m$.

7-2 L'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépasse pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8-1 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

8-2 Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7m à l'égout et 13 m au faîtage en secteur AUe.

10-2 Dans le cadre de constructions d'immeubles collectifs sociaux édifiés en R+3, la hauteur des constructions sera portée à 13m à l'égoût et 16m au faîtage.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11-2 Dispositions particulières

a. Adaptation au sol des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'il sont indispensables, réduits au minimum. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

b. Les Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes, obligatoirement choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi à nu en parement de matériaux de construction destinés à être revêtus est interdit.

Toitures et façades seront traités de préférence avec des matériaux destinés à participer à une haute qualité environnementale.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

c. Les couvertures

Afin de conserver l'unité architecturale des hameaux, les projets devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Dans l'ensemble des zones, les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou en bacs aciers de couleur rouge. On recherchera l'harmonie de couleur entre tuiles neuves et tuiles anciennes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible.

d. Les clôtures

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

L'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25m² par place.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

- Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour l'habitat.

- Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + 1 place pour deux logements.

- Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces, des activités, ou structures touristiques, il est imposé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher créée.

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

12-2 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération,

- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- En secteur 1AUd, un C.O.S. de 0,10 est fixé.

- En secteur 1AUe, un C.O.S. de 0,45 est fixé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Rappels importants :

- Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU à vocation principale d'habitat, est destinée à recevoir des constructions sous forme d'habitat individuel et collectif. Cette zone est également destinée à accueillir des structures touristiques.

Compte tenu de sa localisation dans le tissu urbain, cette zone est insuffisamment équipée en réseaux publics. Il convient de réaliser les infrastructures nécessaires dans le cadre d'une urbanisation future à moyen terme.

Le caractère de zone constructible est dépendant de la réalisation du réseau collectif d'assainissement, de la largeur des chemins, de l'adduction en eau potable. Dès la réalisation de ceux-ci, les règles d'urbanisme définies ci-après s'appliquent à la zone.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- 2AUd, correspondant au secteur de TRULANI, s'urbanisera conformément aux règles édictées dans les zones Ud destinée à recevoir des logements résidentiels,
- 2AUe, destiné à recevoir des logements collectifs au secteur de NUALLACCIO, conformément aux règles édictées dans les zones Ue,
- 2AUt, à vocation à accueillir des structures touristiques au secteur de BRACCILOE,
- 2AUti, correspond au secteur de BRACCILOE en zone inondable, soumis à un aléa fort et très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanale ou industrielle.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

2-1 Dans l'attente de l'aménagement des différentes zones, seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

2-2 Dans les secteurs 2AUti reportées sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R) dans l'attente de la modification de ce dernier et de la modification du P.L.U.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cadre de l'aménagement de ces zones, il sera exigé des bénéficiaires d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'équipements propres, comme stipulé dans les articles 332-15 et 332-16 du Code de l'Urbanisme.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et assainissement.

Les opérations d'ensemble devront tenir compte de la nécessité d'un aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être de préférence raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public s'il existe.

Pour les zones 2AUd et 2AUe, à défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire : les prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en œuvre.

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.

- 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.

b Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-3 Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privés soit avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée.

6-2 En bordure de l'emprise publique des voies piétonne et cyclable, le recul est de 3m minimum.

6-3 Dans les secteurs Aud et AUe, un recul de 5m sera respecté de part et d'autre du CD 39 et de 20m par rapport à l'axe central de la RN 193.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L > H/2$ et $L > 3m$.

7-2 L'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépasse pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8-1 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

8-2 Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou

d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 En secteur AUd, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7m à l'égout et 10m au faîtage.

10-2 En secteur AUE, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7m à l'égout et 13m au faîtage. Dans le cadre de constructions d'immeubles collectifs sociaux édifiés en R+3, la hauteur des constructions sera portée à 13m à l'égout et 16m au faîtage.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11-2 Dispositions particulières

a. Adaptation au sol des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'il sont indispensables, réduits au minimum. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

b. Les Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes, obligatoirement choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi à nu en parement de matériaux de construction destinés à être revêtus est interdit.

Toitures et façades seront traités de préférence avec des matériaux destinés à participer à une haute qualité environnementale.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

c. Les couvertures

Afin de conserver l'unité architecturale des hameaux, les projets devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Dans l'ensemble des zones, les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou en bacs aciers de couleur rouge. On recherchera l'harmonie de couleur entre tuiles neuves et tuiles anciennes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible.

d. Les clôtures

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

L'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25m² par place.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

- Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour l'habitat.

- Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + 1 place pour deux logements.

- Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces, des activités, ou structures touristiques, il est imposé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher créée.

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

12-2 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le

terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération,
- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- En secteur 2AUd, un C.O.S. de 0,20 est fixé.
- En secteur 2AUe, un C.O.S. de 0,30 est fixé. Ce C.O.S pourra être porté à 0,40 dans le cadre de constructions d'immeubles collectifs sociaux.
- En secteurs 2AUt et 2AUti, un C.O.S. n'est pas fixé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 3AU

Rappels importants :

- Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Cette zone concerne les secteurs de la commune qui compte tenu de leur proximité au centre ville et de leur localisation dans le prolongement immédiat du tissu urbain, bénéficient de réseaux publics en périphérie, nécessaires pour envisager un aménagement rationnel, à court terme et à un coût acceptable pour la commune. Ces secteurs bénéficient d'un règlement dit alternatif.

L'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone comprend six secteurs :

- 3AUa, correspondant au secteur de GRANOCHIALE qui limite la zone aéronautique,
- 3AUai, correspond au secteur de GRANOCHIALE qui limite la zone aéronautique inondable, soumis à un aléa très fort. Il est représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.1f) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».
- 3AUc, destinés à recevoir une urbanisation à dominante habitat au secteur de CASINU,
- 3AUd, secteurs de QUATRELLO et COLOMBO,
- 3AUe, secteurs de PERRU et SERPENTAJO,

Les secteurs 3AUc, 3AUd et 3AUe s'urbaniseront conformément aux règles édictées dans les zones Uc, Ud et Ue.

- 3AUn, correspondant à deux secteurs (ERBAJO et FURNACCIA) destinés à recevoir un nouveau campus universitaire.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'habitation non directement liées à l'activité en secteur 3AU.
- Les constructions à usage d'activités artisanale ou industrielle.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 3AU-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

2-1 Dans l'attente de l'aménagement des différentes zones, seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

2-2 Pour les secteurs 3AUe et 3AU, les projets prenant en compte les accès et les équipements de desserte qui seront à la charge du demandeur seront autorisés.

2-3 Dans les secteurs 3AUai reportés sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I).

2-4 Les activités de bureaux, de services et de petits commerces peuvent être autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de risques de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies

qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE 3AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cadre de l'aménagement de ces zones, il sera exigé des bénéficiaires d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'équipements propres, comme stipulé dans les articles 332-15 et 332-16 du Code de l'Urbanisme.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et assainissement.

Les opérations d'ensemble devront tenir compte de la nécessité d'un aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être de préférence raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions et installations autorisées à l'article 3AU-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage et doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services compétents.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

- Toute construction, dont la destination génère des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

- 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.

- L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols du terrain naturel de la parcelle selon la carte d'aptitude des sols incluse dans le zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

b Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-3 Electricité, téléphone et réseaux câblés

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

ARTICLE 3AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les terrains nécessitant un assainissement non collectif, une superficie minimale de 1 500m² est exigée lorsque les terrains sont raccordés au réseau public d'eau potable, et de 4 000m² dans le cas contraire.

ARTICLE 3AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privés soit avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée.

6-2 Dans les secteurs 3Aud et 3AUe, un recul de 5m sera respecté de part et d'autre du CD 39 et de 15m par rapport à l'axe de l'ancienne RN 193 (route du Calvaire).

En bordure de l'emprise publique des voies piétonne et cyclable, le recul est de 3m minimum.

6-3 En secteur 3AUu, en bordure de la voie de chemin de fer, les constructions doivent être

implantées avec un recul de 20m par rapport à l'axe de la voie.

En bordure de l'emprise publique des voies piétonne et cyclable, le recul est de 3m minimum.

6-4 En secteur 3AUt, les constructions seront implantées avec un recul de 25m par rapport à l'axe de la voirie.

ARTICLE 3AU-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L > H/2$ et $L > 3m$.

7-2 L'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépasse pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE 3AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8-1 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

8-2 Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 3AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 3AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 En secteur 3AUc, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 18m à l'égout et 21m au faîtage.

10-2 En secteur 3AUd, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7m à l'égout et 10m au faîtage.

10-3 En secteur 3AUe, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7m à l'égout et 13 m au faîtage. Dans le cadre de constructions d'immeubles collectifs sociaux édifiés en R+3, la hauteur des constructions sera portée à 13m à l'égout et 16m au faîtage.

10-4 En secteurs 3AUa et 3AUu, elle est non réglementée.

ARTICLE 3AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11-2 Dispositions particulières

a. Adaptation au sol des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'il sont indispensables, réduits au minimum. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

b. Les Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes, obligatoirement choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi à nu en parement de matériaux de construction destinés à être revêtus est interdit.

Toitures et façades seront traités de préférence avec des matériaux destinés à participer à une haute qualité environnementale.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

c. Les couvertures

Afin de conserver l'unité architecturale des hameaux, les projets devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Dans l'ensemble des zones, les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou en bacs aciers de couleur rouge. On recherchera l'harmonie de couleur entre tuiles neuves et tuiles anciennes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits

et les couvertures doivent être le moins inflammable possible.

d. Les clôtures

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

L'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 3AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25m² par place.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

12-1 Constructions neuves

- Il est exigé une place de stationnement au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour l'habitat.

- Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé une place par logement + 1 place pour deux logements.

- Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces, des activités, ou structures touristiques, il est imposé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher créée.

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

12-2 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur pourra soit :

- justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un terrain situé à moins de 500m de l'opération,

- participer, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 3AU-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

SECTION 3

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- En secteur 3AUc, un C.O.S de 0,60 est fixé.
- En secteur 3AUd, un C.O.S. de 0,35 est fixé.
- En secteur 3AUe, un C.O.S. de 0,40 est fixé. Ce C.O.S pourra être porté à 0,45 dans le cadre de constructions d'immeubles collectifs sociaux.
- En secteurs 3AUa, 3AUai et 3AUn, aucun COS n'est fixé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappels importants :

- Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole comprend des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole. Toutefois, certains bâtiments présentant un intérêt patrimonial, listés en annexe 3 de ce règlement et identifiés sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet de mise en valeur ou de requalification.

Elle comprend trois secteurs :

- Ai, correspondant au secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe (pièce n°5.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».

- An, correspondant au secteur recouvrant des espaces naturels, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages et identifié par des fiches techniques jointes en annexe (pièce n°5.1). Toute nouvelle construction et extension y est donc interdite.

- La richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels, ZNIEFF de type I :
 - N° 01340000 Hêtraie de Campotile
 - N° 00000212 Site de Botro-Lavatoio
 - N° 01350000 Gorges et forêt du Tavignano
 - N° 01360000 Gorges et forêt de la Restonica

- Le projet de réseau européen Natura 2000 : Vallée de la Restonica

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à confirmer et affirmer leur destination et à maîtriser leur évolution pour les secteurs pouvant faire l'objet d'aménagements particuliers. Les secteurs concernés par ces espaces sont nommés avec un indice « n ».

- Ain, comprenant à la fois les secteurs inondable et recouvrant des espaces naturels.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article A-2
- Toute extraction ou remblaiement de terre.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISE A CONDITION PARTICULIERE

2-1 Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole y compris celles des logements des exploitants implantés à proximité des bâtiments d'exploitation déjà existants.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux logements des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher ne doit pas excéder 260 m².
- La réhabilitation des constructions existantes en vue de permettre les activités d'accueil, de gîtes ou de chambres d'hôtes, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- La création ou le transfert d'un siège d'exploitation. Dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés simultanément ou préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation. Ces derniers doivent se situer à proximité des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des habitations existantes. Des annexes isolées, liées à l'activité agricole, de 40m² de surface de plancher pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 40m du logement existant.
- L'extension des activités existantes relevant éventuellement du régime des installations classées. Les nouveaux bâtiments nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et au gardiennage devront se situer dans un rayon maximum de 50m des bâtiments existants.
- Les aires naturelles de camping à la ferme, les fermes auberges et les chambres d'hôtes pour les agriculteurs, strictement liées à l'activité agricole.
- L'amélioration des aires naturelles de camping existantes.
- Les relais d'information et de services sur les axes principaux.
- Les piscines et structures démontables.

2-2 Cas particulier : Conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les anciens paillers et les moulins représentés sur les documents graphiques pourront être restaurés.

Il est rappelé que cette loi est destinée à protéger, mettre en valeur ou requalifier les sites et immeubles pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et à définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puit particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

a Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire, à défaut d'un raccordement possible au réseau public : les prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en oeuvre.

L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m 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.

b Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des concentrations des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée. Ce recul sera porté à 75m de la limite de l'emprise des « RN 193 » ou « RN 200 ».

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative latérale.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L > 3m$.

7-2 Des implantations différentes peuvent également être admises dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir ou mettre en valeur les éléments identifiés au titre de l'art L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE A- 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 6m à l'égout du toit et 10m au faîtage.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de

matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

11-2 Dispositions particulières

a. Adaptation au sol des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'il sont indispensables, réduits au minimum. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

b. Les Façades

Les enduits des façades peuvent doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes, obligatoirement choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi à nu en parement de matériaux de construction destinés à être revêtus est interdit.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

c. Les couvertures

Afin de conserver l'unité architecturale des hameaux, les projets devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Dans l'ensemble des zones, les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal ou en bacs aciers de couleur rouge. On recherchera l'harmonie de couleur entre tuiles neuves et tuiles anciennes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible.

d. Les clôtures

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

L'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Le maillage de grilles et murs bahuts devra prévoir des passages au sol pour le passage de la petite faune.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les aires de stationnement n'ont pas d'impact sur la perméabilité du sol. Les aires de stationnement seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Pour les éléments de patrimoine et ensembles paysagers à protéger ou à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. L'abattage ne peut être autorisé que si l'état phytosanitaire du ou des sujets le nécessite.

Les aménagements paysagers complémentaires ou transformations iront nécessairement dans le sens d'une mise en valeur.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappels importants :

- Les dispositions générales du présent règlement édictées au titre I s'appliquent à la zone ;
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle à protéger de toute urbanisation ; elle est constituée de l'ensemble de la zone de montagne de la commune.

Elle comprend neuf secteurs :

- Na, correspondant au périmètre de protection immédiat du captage de la Vallée de la Restonica, à l'intérieur duquel toutes activités ne relevant pas de l'exploitation et de l'entretien des installations sont interdites. Tous aménagements sont soumis à des règles spéciales prescrites par l'arrêté de déclaration d'utilité publique joint en annexe (pièce n°5.2),
- Nb, correspondant au périmètre de protection rapproché du captage de la Vallée de la Restonica, à l'intérieur duquel toutes activités ou occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux sont interdites. Tous aménagements sont soumis à des règles spéciales prescrites par l'arrêté de déclaration d'utilité publique joint en annexe (pièce n°5.2),
- Nc, destiné aux activités culturelles, universitaires et administratives du site de la Citadelle,
- Nd, correspond à un secteur de mise en valeur du site des Grotelle où sont autorisées, la réhabilitation des bergeries existantes et les constructions à usage d'accueil du public.
- Ne, destiné aux activités culturelles et de loisirs pour la ville,
- Ni, correspond aux secteurs inondables représenté par une trame grisée sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°5.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan. Les secteurs concernés par cette trame grisée sont nommés avec un indice « i ».
- Nl, correspond à un secteur destiné à la réalisation d'activités sportives et d'un espace de loisirs pour la ville,
- Nn, recouvre des espaces naturels, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et de la valeur du boisement. Toute nouvelle construction et extension y est donc interdite.
 - Des entités paysagères formant l'identité et la qualité environnementale qui sont

- constituées par : Les espaces boisés,
- La richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels :
ZNIEFF de type I :
 - N° 01330001 Cirque et lacs glaciaires du Monte Rotondo
 - N° 01330002 Cuvette lacustre et pozzine de Nino
 - N° 01340000 Hêtraie de Campotile
 - N° 01330004 Sommet du Monte Carpo
 - N° 00000211 Ancienne carrière RD14-Tavignano
 - N° 00000212 Site de Botro- Lavatoio
 - N° 01350000 Gorges et forêt du Tavignano
 - N° 01360000 Gorges et forêt de la Restonica
- ZNIEFF de type II N° 0133 Crêtes et versants asylvatiques du massif du Rotondo
- Le projet de réseau européen Natura 2000 :
 - ZPS (zone de protection spéciale) Vallée de la Restonica
 - ZICO (Zone d'importance communautaire pour la protection des oiseaux) Vallée de la Restonica

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à confirmer et affirmer leur destination et à maîtriser leur évolution pour les secteurs pouvant faire l'objet d'aménagements particuliers. Les secteurs concernés par ces espaces sont nommés avec un indice « n ».

- Nin, comprenant à la fois les secteurs inondable et recouvrant des espaces naturels.
- Nph, correspondant aux espaces réservés pour installer une centrale photovoltaïque pouvant comporter un système de stockage de l'énergie. Le démantèlement des installations, réseaux enterrés compris, devra permettre le retour à l'état initial du site.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article N-2
- les constructions à usage d'habitation, d'activités et de services autres que celles visées à l'article N-2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- le transit, rejet ou épandage, superficiel ou souterrains, d'effluents domestiques, agricoles ou industriels
- les dépôts et enfouissements de matériaux et de véhicules
- les forages et les travaux souterrains excédant 5 m de profondeur
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public, sauf dans les secteurs NI,
- les habitations légères de loisirs, hormis dans le secteur NI,
- les entrepôts commerciaux
- les locaux industriels
- le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISE A CONDITION PARTICULIERE

2-1 Les travaux confortatifs, transformations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que les constructions soit identique et sans changement de destination des locaux.

2-2 Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la commune ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt général, et à l'exploitation hydraulique.

2-3 Les ouvrages techniques nécessaires aux services ferroviaires.

2-4 Dans le secteur Nc, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés au fonctionnement des équipements culturels, administratifs et universitaires.

2-5 Dans le secteur Nd :

- les activités liées à l'ouverture au public d'un Espace Naturel Sensible, conformément aux dispositions énoncées dans les articles L-142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la réhabilitation des bâtiments existants,
- la construction d'un bâtiment d'accueil du public pouvant comprendre de la restauration et les aménagements liés à cette activité,
- l'aménagement d'aires de stationnement,
- l'aménagement d'un poste de secours.

2-6 Dans le secteur Ne, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés aux activités de découverte de la faune et la flore, du patrimoine archéologique de la Corse, ainsi qu'à la pratique des loisirs et à l'accueil du public.

2-7 Dans le secteur NI, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés aux activités de découverte de la faune et la flore, à la pratique des sports et des loisirs, et à l'accueil du public.

2-8 Dans le secteur Nph, sont également autorisés :

- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires ou liés à la production, à la distribution d'électricité à partir de l'énergie solaire avec ou sans stockage de l'énergie et du stockage de l'énergie (modules photovoltaïques, locaux électriques, transformateurs, postes de livraison, ouvrages d'acheminement, locaux, batteries...),
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Dans le secteur Na, l'accès au captage devra être clôturé et muni d'une porte cadenassée.

3-2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N-4 : DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puit particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

a. Eaux Usées

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire : les prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en oeuvre.

L'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35m 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.

b. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des concentrations des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-3 Electricité - Télécommunications

- Toute nouvelle création de réseau électrique ou de télécommunications ainsi que tout nouveau raccordement à ces réseaux sont interdits sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Quand le réseau électrique basse tension existe, le réseau de télécommunications doit utiliser les supports existants.

- Dans le secteur Nph, les réseaux électriques devront être enterrés à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite de l'emprise de la voie publique.

6-2 En secteur Ne, ce recul est porté à 15 m.

6-3 En secteur Nph, les constructions devront respecter les marges de retrait tracées au plan.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nph, le terrain ne sera pas imperméabilisé en dehors des espaces de circulation.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 Conditions de mesure

- La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

10-2 Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Nph, la hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini existant jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur définit une surface théorique parallèle au sol qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser. Cette hauteur ne devra pas excéder 5 m.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction

principale et selon les mêmes dispositions. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

11-2 Dispositions particulières

a. Adaptation au sol des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'il sont indispensables, réduits au minimum. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

b. Les Façades

Les enduits des façades peuvent doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes, obligatoirement choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi à nu en parement de matériaux de construction destinés à être revêtus est interdit.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Dans le secteur Nph, les bâtiments devront être en maçonnerie traditionnelle revêtus de pierre.

c. Les couvertures

Afin de conserver l'unité architecturale des hameaux, les projets devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Dans l'ensemble des zones, les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal. On recherchera l'harmonie de couleur entre tuiles neuves et tuiles anciennes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes (claires) des toitures environnantes.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible.

d. Les clôtures

Le maillage de grilles et murs bahuts devra prévoir des passages au sol pour le passage de la petite faune.

Dans le secteur Na, l'accès au captage devra être clôturé par un solide grillage de 1,80m de hauteur.

Dans le secteur Nph :

- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol.
- Les grillages seront doublés de haies vives.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les aires de stationnement n'ont pas d'impact sur la perméabilité du sol. Les aires de stationnement seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont proscrites.

13-2 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

13-3 Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

13-4 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13-5 Dans le secteur Na, les terrains devront être régulièrement entretenus et le sol débroussaillé.

13-6 Dans le secteur Nph, entre la limite d'emprise d'élargissement de la RN 200 et la marge de recul des constructions définie au plan, la valorisation paysagère du secteur sera assurée par la création de pelouses agrémentées de bosquets ou tout autre aménagements paysagers propices à la conservation des espèces et du caractère naturel de la zone.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées dans la zone.

ANNEXES DU RÈGLEMENT DU PLU

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE 2 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

ANNEXE 3 : ÉDIFICES ET BÂTIMENTS IDENTIFIÉS POUR LEUR QUALITÉ PATRIMONIALE

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Ces recommandations ont pour but d'aider les pétitionnaires dans l'acte de construire sur l'ensemble des sites anciens en particulier les zones UA.

L'ensemble du bâti ancien de la ville de Corte est un ensemble homogène dont les composantes principales sont :

- Des constructions aux volumes simples présentant :
 - de 1 à 6 étages dans le secteur de la haute ville,
 - un rez-de-chaussée ou un niveau dans le secteur des Scaravaglie.
- Des percements préconisés en forme rectangulaire et présentant un rapport dans lequel la hauteur de l'ouverture est supérieure ou égale à deux fois leur largeur.

ANNEXE 2 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de production végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

