

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

**COMMUNE DE
PENTA DI CASINCA**

**MODIFICATION N°3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

DOSSIER APPROUVÉ 2015

REGLEMENT D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du
Approuvant les dispositions de la Modification n°3 du Plan
Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALE	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE I - ZONE UA	17
CHAPITRE II - ZONE UB	23
CHAPITRE III - ZONE UC	29
CHAPITRE III - ZONE UD	35
CHAPITRE V - ZONE UT	39
CHAPITRE VII - ZONE UZ	45
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
CHAPITRE I - ZONE 1 AU	51
CHAPITRE II - ZONE 2 AU	57
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	59
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	65

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de PENTA-DI-CASINCA.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

les dispositions de la loi littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral et les dispositions du Schéma d'Aménagement de la Corse approuvé

les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme annexées au présent P.L.U.

les articles suivants du Code de l'Urbanisme traitant des Règles Générales d'Aménagement et d'Urbanisme :

* R 111-2 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

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

* R 111-15 : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

* R 11-21 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

les articles du Code de l'Urbanisme inscrites au Livre IV traitant du Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions,

les règles d'urbanisme concernant les sursis à statuer, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé,

les articles du code civil concernant les règles de constructibilité,

l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, autorisant la reconstruction à l'identique après sinistre dès lors que la construction avait été régulièrement édifiée. Toutefois, dans les parties du territoire concernées par les risques inondation, incendies ou mouvements de terrain, les reconstructions sont assujetties au respect des règles des documents opposables ou non, afférents à ces risques, et dans la mesure où les constructions sont autorisées.

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire, à l'exception des parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 18/07/2001 :

■ l'article L 111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE 3 - APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2001 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Ce document distingue trois types de zones :

- zone de risque très fort
- zone de risque fort
- zone de risque modéré

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

1] Dispositions générales dans les secteurs d'inondation torrentielle

1.1. Sont autorisés avec prescriptions

- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux 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 situées à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence ou étanchéifiées et protégées contre les affouillements,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R.I. à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- 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.

Recommandations applicables aux constructions existantes

- les constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement ne comportant pas de plancher à une hauteur minimale au dessus de la cote de référence fixée par le PPR, doivent comporter un point d'attente des secours à au moins 0,20 mètre au dessus de cote de référence, 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.

1.2. Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les autres stations autre que le 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 mètre au dessus de la cote de référence,
- les lotissements.

2] Dispositions générales dans les secteurs d'inondation de plaine

2.1. Sont autorisés avec prescriptions

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines ect... ne faisant pas l'objet d'une occupation permanente,
- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux 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 mètre au dessus de la cote de référence ou étanchéifiés et protégés contre les affouillements,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R.I. à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- tous travaux d'aménagement sans création de remblai, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément. Les plantations d'arbre devront cependant respecter une largeur d'intervalles perpendiculaires au sens de l'écoulement de l'eau d'u minimum de 5 mètres,
- les extractions de matériaux à condition qu'elles n'aggravent pas le site risque inondation,
- les vides sanitaires à condition que le premier plancher habitable se situe au dessus de la cote de référence. Les ouvertures d'accès et de drainage des vides sanitaires ne devront pas être situées sur les façades exposées à l'écoulement et devront pouvoir être obstruées et étanchéifiées en résistant à la pression de l'eau,
- 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.

2.2. Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les autres stations autre que le 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 mètre au dessus de la cote de référence.

ARTICLE 4 - ZONES DE BRUIT LIEES AUX INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 00-610 du 22 mai 2000 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur. Ces dispositions concernent :

-la Route Nationale 198 - voir informations sur le plan "Annexes" du P.L.U.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

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

a/. la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan, comprenant un secteur UAa (village de Penta di Casinca), un secteur UAb (hameau de Campo d'Arietto), un secteur UAc de centralité du bourg de Folelli et un secteur UAd représentant sa seconde couronne.

b/. la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan (zone résidentielle d'habitat collectif comprenant un secteur UBa de renforcement de la densité en entrée Nord du bourg

c/. la zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan (zone résidentielle de densité moyenne) comprenant un secteur UCc lié aux conditions d'assainissement des constructions.

d/. la zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan zone résidentielle de faible densité) comprenant un secteur UDc et UDn liés aux conditions d'assainissement des constructions.

e/ la zone UT délimitée par un tireté et repérée par l'indice UT au plan (zone d'habitat à vocation touristique)

2. **Les zones d'urbanisation future** dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont au nombre de 2 :

1/ la zone 1AU délimitée par des tirets et repérée par l'indice 1AU

2/ la zone 2AU délimitée par des tirets et repérée par l'indice 2AU comprenant un secteur 2AUT

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, délimitées par un tireté et repérées par l'indice A au plan. Une partie des zones agricoles est intitulée secteur Apr, espaces sites reconnus comme appartenant aux espaces naturels remarquables de la loi Littoral et dans lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont au nombre de 5.

a/ la zone N dite d'espace naturel délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan

b/ le secteur Nca, délimité par un tireté et repéré par l'indice Nca au plan (camping du secteur touristique de l'Ajola)

c/ les secteurs Npr, délimités par un tireté et repérés par l'indice Npr, espaces sites reconnus comme appartenant aux espaces naturels remarquables de la loi Littoral et dans lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme.

d/ le secteur Nr relatif au réservoir de Caragiuti

d/ le secteur Ns lié à la réalisation d'une plage publique

e/ le secteur Nw de protection des captages et de la ressource en eau.

5. Les documents graphiques comportent également :

- les périmètres indicatifs des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 18/07/2001 annexé au présent dossier
- les terrains concernés par la servitude de sursis à statuer (article L 111-10 du Code de l'Urbanisme) liée à l'aménagement de la voie rapide 2X2 Vescovato-Folelli
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les périmètres de hauteur maximale définie sur les documents graphiques
- la délimitation d'une zone non aedificandi dans le secteur du village (article UD9)
- les servitudes d'urbanisme de projet d'intérêt public à réaliser au titre de l'article L 123-2c du Code de l'urbanisme
- les secteurs concernés par l'inconstructibilité d'une bande de 100 mètres comptés à partir de la limite des plus hautes eaux au titre de l'article L 146-1-III du Code de l'urbanisme
- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les ensembles arborés caractéristiques protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage)

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 8 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

ARTICLE 10 - DEFINITION DES ESPACES COMMUNS EXIGES AUX ARTICLES 13 DES ZONES UB, UC,UD, UT ET 1AU DU REGLEMENT D'URBANISME

Les espaces communs dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 bâtiments doivent servir à structurer des espaces semi-publics à caractère polyfonctionnels. Ils peuvent correspondre exclusivement ou cumulativement :

- aux trottoirs, espaces accessibles et espaces verts répartis sur l'opération
- aux marges de recul en interface entre l'opération et les zones naturelles ou agricoles limitrophes. Cette bande verte doit alors être laissée libre d'accès aux résidents de l'opération (une sente piétonnière de 1,50 mètre au minimum)
- aux dégagements pour le stationnement collectif des véhicules, notamment les stationnements visiteurs exigés aux articles 12 du règlement d'urbanisme
- aux espaces techniques de rétention pluviale sous réserve que ces aires techniques reçoivent une vocation réelle d'espaces verts
- aux espaces techniques en lien avec le développement durable : ouvrages ou surfaces récupérateurs de pluie, ouvrages ou surfaces communes à vocation énergétique, locaux de tri sélectif et de collecte mutuelle des déchets.

ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6,7, 8 et 9 des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (AU) ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone dense correspond au centre village de PENTA-DI-CASINCA (UAa), au hameau de Campo d'Arietto (UAb), au coeur du centre bourg de Folelli (UAc) et à sa seconde couronne (UAd).

Le site classé du vieux village fait l'objet de mesures spécifiques d'implantation permettant la protection du patrimoine architectural et du cadre paysager (articles 8,10)

Il existe une Servitude d'Attente de Projet dans le bourg de Folelli.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées à l'article UA 2
- les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation
- les carrières.

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

Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation

Autres conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

- dans le centre bourg de Folelli est positionnée une servitude de projet urbain en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme imposant pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme une limitation à 15 m² de SDP (extension technique, mise en sécurité....) par unité foncière de façon à ne pas rendre plus onéreux et plus complexe la réalisation du projet urbain, le renforcement de la centralité de Folelli.

- la création et l'extension des installations classées de tout régime lorsqu'il s'agit d'activités et d'équipements d'utilité quotidienne (équipements collectifs publics et privés, artisanat de service, activités commerciales, station service et dépôts inflammables destinés à la vente au détail, ouvrages et aires de stationnement des véhicules, installations techniques de type chaufferie, climatisation, réfrigération, compression...), et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - voirie

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

Dans le seul secteur UAb (hameau de Campo d'Arietto) un système d'assainissement collectif adapté à la capacité d'accueil du hameau pourra être mis en œuvre.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

La réalisation d'une plate-forme ou d'un local d'apport pour le tri sélectif dans les espaces extérieurs ou au sein du programme immobilier (immeuble) est exigée pour les opérations de plus de 5 logements.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'alignement existant ou projeté de la voie ou :

- dans les secteurs UAa et UAb, en respectant un recul maximum de 2 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique
- dans les secteurs UAc et UAd, en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non implantées sur limite séparative doivent observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

Dans les secteurs UAc et UAd, pour les constructions supérieures à 8 mètres à l'égout de toiture, l'implantation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des autres zones urbaines résidentielles (UB et UC)

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

Cette règle ne s'applique pas au secteur UAa, où les constructions doivent être regroupées en un seul volume bâti par îlot de propriété.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UAc et UAd (bourg de Folelli), l'emprise au sol des bâtiments (piscines, terrasses, aires de stationnement exclues) ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de caractère scolaire, administratif, sanitaire, hospitalier, cultuel ou culturel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou à leur fonctionnement), et aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.
- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

* dans les secteurs UAa, UAb et UAd : 12 mètres. Toutefois, dans le secteur UAa (village de Penta), d'autres hauteurs peuvent être imposées ou prescrites pour respecter l'harmonie d'un front bâti ou assurer la préservation d'un bâtiment ancien de qualité.

* dans le seul secteur UAc : 15 mètres.

Dans les seuls secteurs UAc et UAd – le centre-bourg de Folelli - pour des motifs de facilitation de la réalisation de la performance énergétique, il est admis que les hauteurs maximales des constructions soient majorées d'un mètre supplémentaire par rapport aux dispositions mentionnées ci-avant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine. Les constructions nouvelles seront conçues en intégrant au mieux les caractères de l'architecture locale.

Dans les seuls secteurs UAc et UAd (bourg de Folelli), la construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

Adaptation au sol

Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Dans les seuls secteurs UAc et UAd (bourg de Folelli), les clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur de la clôture pleine (mur-bahut) est limitée à 1,40 mètres. Elle peut être surmontée d'un dispositif à claire-voie développé en un matériau unique et s'intégrant à l'architecture environnante.

Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Dans le secteur UAa (village de Penta), les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Dans le seul secteur UAa (village de Penta) concernant les façades

Les façades anciennes en pierre en bon état seront conservées.

Les restaurations et les nouvelles façades seront traitées soit en pierre respectant la tonalité des pierres locales et assemblées avec des joints très fins, soit en enduits à la chaux grasse et au sable, frottés ou talochés.

Sont interdits les enduits ciment, les enduits tyroliens, l'ancien rustique écrasé et les enduits projetés.

Dans le seul secteur UAa (village de Penta) concernant les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides.

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

Les toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- en lauze dans le secteur UAa (village de Penta). Les toits terrasse et les ouvertures dans le plan de toitures y sont interdits.
- en tuiles terre cuite ou béton dans les autres secteurs. Les toitures terrasse y sont autorisées sur 25 % de la surface de toiture.

La pose de panneaux solaire est autorisée et recommandée dans la zone UA à l'exception, pour des motifs architecturaux, du village de Penta (secteur UAa) - site classé.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée, et des structures liées aux énergies renouvelables dans les secteurs UAb, UAc et UAd. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dans les seuls secteurs UAc et UAd (bourg de Folleli), le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement doublées d'une place de stationnement visiteur pour chaque tranche de 4 logements.
- b/ hôtels et restaurant : 1 place / chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant.
- c/ les locaux commerciaux : 1 place / 20 m² de surface de vente
- d/ les bureaux : 1 place / 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces laissés libres après aménagement doivent être plantés avec les essences de la région.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité marque la centralité de la commune dans le quartier de Folelli

Elle comprend :

- un secteur UBa de renforcement de la densité en entrée Nord de bourg
- une Servitude d'Attente de Projet
- des secteurs paysagers protégés (ensemble remarquable d'olivaies) identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme où des règles particulières d'implantation et de gestion sont inscrites aux articles UB 9 et UB 13.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées à l'article UA 2
- les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation
- les carrières.

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

- la création et l'extension des installations classées de tout régime lorsqu'il s'agit d'activités et d'équipements d'utilité quotidienne (équipements collectifs publics et privés, artisanat de service, activités commerciales, station service et dépôts inflammables destinés à la vente au détail, ouvrages et aires de stationnement des véhicules, installations techniques de type chaufferie, climatisation, réfrigération, compression...), et sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

- dans le centre bourg de Folelli est positionnée une servitude de projet urbain en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme imposant pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme une limitation à 15 m² de SDP (extension technique, mise en sécurité...) par unité foncière de façon à ne pas rendre plus onéreux et plus complexe la réalisation du projet urbain, le renforcement de la centralité de Folelli.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique. L'accès direct des constructions à la RN 198 est interdit si il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Cette règle ne s'applique pas aux stations service. Si cette possibilité d'accès indirect n'existe pas, seul un accès à la RN 198, par unité foncière ou programme de construction, pourra être admis.

2 - voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

La réalisation d'une plate-forme ou d'un local d'apport pour le tri sélectif dans les espaces extérieurs ou au sein du programme immobilier (immeuble) est exigée pour les opérations de plus de 5 logements.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 3 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments (piscines, terrasses, aires de stationnement exclues) ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de caractère scolaire, administratif, sanitaire, hospitalier, cultuel ou culturel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou à leur fonctionnement), et aux équipements d'infrastructures.

Dans les secteurs paysagers inscrits au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, l'emprise des occupations et utilisations du sol est limitée à 5% de la superficie du périmètre repéré au document graphique.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.
- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres dans la zone UB
- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres dans le seul secteur UBa

Pour des motifs de facilitation de la réalisation de la performance énergétique, il est admis que les hauteurs maximales des constructions soient majorées d'un mètre supplémentaire par rapport aux dispositions mentionnées ci-avant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel des quartiers, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

Adaptation au sol

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent être traitées avec le même soin. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles cuites ou béton. Les toitures terrasse sont autorisées sur 25% au maximum de la surface de toiture.

La pose de panneaux solaires est recommandée. Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée et des structures liées aux énergies renouvelables. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. La hauteur de la clôture pleine (mur-bahut) est limitée à 1,40 mètres. Elle peut être surmontée d'un dispositif à claire-voie développé en un matériau unique et s'intégrant à l'architecture environnante.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement doublé d'une place de stationnement visiteur pour chaque tranche de 4 logements.

b/ hôtels et restaurant : 1 place / chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux : 1 place / 20 m² de surface de vente

d/ les bureaux : 1 place / 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Notamment, les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de parking.

3. Espaces libres dans les programmes ou opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 constructions : la définition de cette norme est énoncée à l'article 10 des Dispositions Générales du Règlement.

La superficie minimale d'espaces communs est fixée à :

- 5% pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant moins de 15 bâtiments
- 12% pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 bâtiments

4. Gestion des secteurs paysagers (article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) : ces secteurs doivent conserver leur aspect végétal prédominant:

- un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol (cf – article UB 9)
- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscines, terrasses, escaliers, allées...)
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue végétalisée.
- tout individu végétal de plus de 4 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les secteurs d'habitat individuel correspondant à des secteurs de densité moyen relatifs à des hameaux ou quartiers d'importance à l'échelle communale : Chiappatella, Granaro, Musoleo, et San Michele (à proximité du centre ancien).

La zone UC comprend plusieurs secteurs UCc dans lesquels l'assainissement individuel est admis dans l'attente de l'extension du réseau public.

La zone UC comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées à l'article UA 2
- les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation
- les carrières.

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

Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation

Autres conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone UC

- la création et l'extension des installations classées de tout régime lorsqu'il s'agit d'activités et d'équipements d'utilité quotidienne (équipements collectifs publics et privés, artisanat de service, activités commerciales, station service et dépôts inflammables destinés à la vente au détail, ouvrages et aires de stationnement des véhicules, installations techniques de type chaufferie, climatisation, réfrigération, compression...), et sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

L'accès direct des constructions à la RN 198 est interdit si il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Cette règle ne s'applique pas aux stations service. Si cette possibilité d'accès indirect n'existe pas, seul un accès à la RN 198, par unité foncière ou programme de construction, pourra être admis.

2 - voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Dans les seuls secteurs UCc, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

La réalisation d'une plate-forme ou d'un local d'apport pour le tri sélectif dans les espaces extérieurs ou au sein du programme immobilier (immeuble) est exigée pour les opérations de plus de 5 logements.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 4 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Les équipements

Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments (piscines, terrasses, aires de stationnement exclues) ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de caractère scolaire, administratif, sanitaire, hospitalier, cultuel ou culturel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou à leur fonctionnement), et aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.

- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

Adaptation au sol

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Les toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles cuites ou béton. Les toitures terrasse sont autorisées sur 25% de la surface de toiture.

Les clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur de la clôture pleine (mur-bahut) est limitée à 1,40 mètres. Elle peut être surmontée d'un dispositif à claire-voie développé en un matériau unique et s'intégrant à l'architecture environnante.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement doublé d'une place de stationnement visiteur pour chaque tranche de 4 logements.
- b/ hôtels et restaurant : 1 place / chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant.
- c/ les locaux commerciaux : 1 place / 20 m² de surface de vente
- d/ les bureaux : 1 place / 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Notamment, les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de parking.

3. Espaces libres dans les programmes ou opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 constructions : la définition de cette norme est énoncée à l'article 10 des Dispositions Générales du Règlement.

La superficie minimale d'espaces communs est fixée à :

- 5% pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant moins de 15 bâtiments
- 12% pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 bâtiments

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

CHAPITRE III - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre les secteurs d'habitat individuel correspondant à des espaces résidentiels de faible densité développés entre le site de piémont et la route de Castellar.

La zone UD comprend également des secteurs UDc et UDn liés aux conditions d'assainissement des constructions autorisées.

Une zone non aedificandi a été inscrite dans le secteur aggloméré aux abords du village de façon pour des motifs de conservation des perspectives et de l'identité du site.

La zone UD comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées à l'article UA 2
- les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation
- les carrières.

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

Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation

Autres conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone UD

- la création et l'extension des installations classées de tout régime lorsqu'il s'agit d'activités et d'équipements d'utilité quotidienne (équipements collectifs publics et privés, artisanat de service, activités commerciales, station service et dépôts inflammables destinés à la vente au détail, ouvrages et aires de stationnement des véhicules, installations techniques de type chaufferie, climatisation, réfrigération, compression...), et sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

2 - voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Dans les seuls secteurs UDC et UDn, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

La réalisation d'une plate-forme ou d'un local d'apport pour le tri sélectif dans les espaces extérieurs ou au sein du programme immobilier (immeuble) est exigée pour les opérations de plus de 5 logements.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 4 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer une implantation en recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois l'extension dans le prolongement des façades existantes est admise sous réserve de ne pas aggraver une situation créant des contraintes sur les fonds voisins en matière de risques ou de nuisances.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune construction n'est autorisée dans le périmètre de la zone non aedificandi telle que portée au document graphique dans le secteur UDc.

L'emprise au sol des bâtiments (piscines, terrasses, aires de stationnement exclues) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol est majorée à 36% dans le seul secteur UDn.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.
- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

Adaptation au sol

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Les toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles cuites ou béton. Les toitures terrasse sont autorisées sur 25% de la surface de toiture.

Les clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur de la clôture pleine (mur-bahut) est limitée à 1,40 mètres. Elle peut être surmontée d'un dispositif à claire-voie développé en un matériau unique et s'intégrant à l'architecture environnante.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement doublé d'une place de stationnement visiteur pour chaque tranche de 4 logements.
- b/ hôtels et restaurant : 1 place / chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant.
- c/ les locaux commerciaux : 1 place / 20 m² de surface de vente
- d/ les bureaux : 1 place / 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Notamment, les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de parking.

3. Espaces libres dans les programmes ou opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 constructions : la définition de cette norme est énoncée à l'article 10 des Dispositions Générales du Règlement.

La superficie minimale d'espaces communs est fixée à :

- 5% pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant moins de 15 bâtiments
- 12% pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 bâtiments

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

CHAPITRE V - ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT regroupe l'espace résidentiel discontinu du front de mer destiné aux activités touristiques.

Elle contient un périmètre de hauteur maximale définie par les documents graphiques.

La zone UT comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage d'habitation, à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UT 2,
- les constructions à usage d'activités, de commerce, d'équipement collectif et de loisir, de bureaux et de service non mentionnées à l'article UT 2
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vocation touristique de la zone, et sous réserve des conditions particulières fixées à l'article UT 2,
- les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation
- les carrières.

2) Dans la zone UT et le secteur UTr à l'exception du secteur UTh

les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs

3) Dans la zone UTr

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol (nouvelle construction, nouveaux aménagements) qui contribueraient à accroître le nombre de personnes et de biens exposés au risque naturel inondation fort recensé dans ce secteur.

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

Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation
- dans le secteur UTr, l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de la capacité d'accueil ni d'extension d'emprise de la construction sont autorisés sous réserve que les dispositifs de mise en sécurité soient réalisés.

Dans la zone UT à l'exception des secteurs UTh et UTr, sont admis sous réserve d'être liées aux activités d'hébergement touristique

- les constructions à usage d'hébergement,
- les constructions à usage d'activités, de commerce, d'équipement collectif et de loisir, de bureaux et de service et les logements de fonction indispensables à la gestion et la surveillance de l'unité touristique,
- la création et l'extension des installations classées de tout régime lorsqu'il s'agit d'activités et d'équipements d'utilité quotidienne (équipements collectifs publics et privés, artisanat de service, activités commerciales, station service et dépôts inflammables destinés à la vente au détail, ouvrages et aires de stationnement des véhicules, installations techniques de type chaufferie, climatisation, réfrigération, compression...), et sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

Dans le seul secteur UTh sont admis sous réserve des prescriptions du PPR Inondation

- l'aménagement des terrains de camping et de caravaning sous réserve de la création d'une zone de refuge située à 0,20 mètre au dessus de la côte de référence,
- les Habitations Légères de Loisir sous réserve que le plancher habitable soit situé à 0,20 mètre au dessus de la côte de référence,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

2 - voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

La réalisation d'une plate-forme ou d'un local d'apport pour le tri sélectif dans les espaces extérieurs ou au sein du programme immobilier (immeuble) est exigée pour les opérations de plus de 5 logements.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction présentant un front bâti continu parallèle à la mer ne sera autorisée.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des aires imperméabilisées (piscines, terrasses, aires de stationnement comprises) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les zones de hauteurs maximales définies aux documents graphiques (unité touristique de San Peligrino)

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.

- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- **Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres.

- la hauteur maximale des constructions est portée au document graphique dans les périmètres de hauteur maximale définie (unité touristique de San Peligrino)

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

Adaptation au sol

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Les clôtures

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

Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, ne sont admises que soit:

- les clôtures végétales

- les clôtures maçonnées (mur plein) sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1 mètre et qu'elles soient doublées d'une masse végétale.

En outre, aucune clôture maçonnée n'est autorisée en façade sur mer (alignement par le Domaine Public Maritime).

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

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

- a/ constructions à usage d'habitation : 1 place par unité d'hébergement touristique
- b/ hôtels et restaurant : 1 place / chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant.
- c/ les locaux commerciaux : 1 place / 20 m² de surface de vente

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Notamment, les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de parking.

3. Espaces libres dans les programmes ou opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 constructions : la définition de cette norme est énoncée à l'article 10 des Dispositions Générales du Règlement.

La superficie minimale d'espaces communs est fixée à :

- 5% pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant moins de 15 bâtiments
- 12% pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 bâtiments

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

CHAPITRE VII - ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ correspond à la zone d'activités de Folelli.

La zone UZ comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que celles spécifiquement mentionnées à l'article UZ 2,
- les constructions à usage agricole,
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation
- les carrières.

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

Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation

Dans l'ensemble de la zone sont admis sous réserve :

- les constructions à usage d'habitation rendues nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations autorisées,
- les dépôts à l'air libre de matériaux, véhicules, caravanes à condition d'être masqués sur toutes leurs limites par des haies à feuillage persistant.
- la création et l'extension des installations classées de tout régime à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

L'accès direct des constructions à la RN 198 est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de vente au détail de carburant (station service).

2 - voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives de sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.
- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions techniques telles que silos, cuves, réservoirs et toute installation portant un intérêt collectif (mâts, supports...) est portée à 16 mètres au sommet de la construction; des hauteurs supérieures étant admises pour les composants techniques légers accompagnant ces installations (câbles, antennes, dispositifs de sécurité.....)

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

Les façades sur voies et notamment en bordure de la RN 198, doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné. Les toitures réfléchissantes sont interdites.

L'installation d'enseignes en superstructures par rapport aux toitures est interdite.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement pour 20 m² de SHON, cette norme étant portée à 10 places par 100 m² pour les commerces de plus de 300 m². Toutefois, pour ces derniers, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de SHON,

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

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

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Des plantations de haies et d'arbres de haute tige devront être réalisées en bordure des voies, notamment en bordure de la RN 198.
3. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige originaires de la région.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit zone d'urbanisation future à court et moyen terme à vocation principalement résidentielle. L'ouverture à l'urbanisation se fera après mise à niveau des réseaux (voirie, assainissement, eau potable,...), et selon les règles qui suivent.

La zone I AU comprend des secteurs paysagers protégés (ensemble remarquable d'olivaies) identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme où des règles particulières d'implantation et de gestion sont inscrites aux articles IAU 9 et I AU 13.

La zone 1AU comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, et sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées à l'article 1 AU 2
- les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation
- les carrières.

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

1 AU 2.1 - Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation

1 AU 2.2 - En l'absence des équipements de viabilité requis au paragraphe 1 AU 2.3 ci-après sont toutefois admis

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes (annexes et dépendances) dans une limite de 30% de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas excéder le seuil de densité fixé à l'article 1 AU 14,
- les aires de stationnement visées à l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 AU 2.3 – Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 sont admis sous réserve :

Soit d'être inscrites dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit "au coup par coup", à condition que l'opération prenne en charge:

- la réalisation de la voirie de desserte interne à l'opération : mise en œuvre prioritaire des projets de voirie à réaliser inscrits au document de zonage (servitudes L 123-2c du Code de l'Urbanisme et emplacements réservés de voirie), mise en œuvre de nouvelles voiries secondaires avec emprise minimale de 5 mètres,
- dans le respect des dispositions fixées par l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics externes nécessités par le projet, soit au minimum l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, les dispositifs collectifs de traitement et rétention des eaux pluviales, l'éclairage public, les aires de stationnement, les espaces publics, espaces verts et aires de jeux.

1 AU 2.4 – Autres conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone 1 AU

- la création et l'extension des installations classées de tout régime lorsqu'il s'agit d'activités et d'équipements d'utilité quotidienne (équipements collectifs publics et privés, artisanat de service, activités commerciales, station service et dépôts inflammables destinés à la vente au détail, ouvrages et aires de stationnement des véhicules, installations techniques de type chaufferie, climatisation, réfrigération, compression...), et sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

L'accès direct des constructions à la RN 198 est interdit si il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Cette règle ne s'applique pas aux stations service. Si cette possibilité d'accès indirect n'existe pas, seul un accès à la RN 198, par unité foncière ou programme de construction, pourra être admis.

2 - voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

La réalisation d'une plate-forme ou d'un local d'apport pour le tri sélectif dans les espaces extérieurs ou au sein du programme immobilier (immeuble) est exigée pour les opérations de plus de 5 logement

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments (piscines, terrasses, aires de stationnement exclues) ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de caractère scolaire, administratif, sanitaire, hospitalier, culturel ou culturel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou à leur fonctionnement), et aux équipements d'infrastructures.

Dans les secteurs paysagers inscrits au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, l'emprise des occupations et utilisations du sol est limitée à 5% de la superficie du périmètre repéré au document graphique.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.
- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

Adaptation au sol

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Les toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles cuites ou béton. Les toitures terrasse sont autorisées sur 25% de la surface de toiture.

Les clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur de la clôture pleine (mur-bahut) est limitée à 1,40 mètres. Elle peut être surmontée d'un dispositif à claire-voie développé en un matériau unique et s'intégrant à l'architecture environnante.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

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

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement doublée d'une place de visiteur par tranche de 4 logements.
- b/ hôtels et restaurant : 1 place / chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant.
- c/ les locaux commerciaux : 1 place / 20 m² de surface de vente
- d/ les bureaux : 1 place / 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Notamment, les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de parking.

3. Espaces libres dans les programmes ou opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 constructions : la définition de cette norme est énoncée à l'article 10 des Dispositions Générales du Règlement.

La superficie minimale d'espaces communs est fixée à :

- **5% pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant moins de 15 bâtiments**
- **12% pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 bâtiments**

4. Gestion des secteurs paysagers (article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) : ces secteurs doivent conserver leur aspect végétal prédominant:

- un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol (cf – article 1AU 9)
- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscines, terrasses, escaliers, allées...)
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue végétalisée.
- tout individu végétal de plus de 4 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR publié le 24 mars 2014.

CHAPITRE II - ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2 AU correspond aux secteurs d'extension de l'agglomération pour lesquels les conditions de desserte et d'aménagement sont insuffisamment connus pour être ouverts à l'urbanisation.

Le P.L.U. distingue toutefois les secteurs 2 AUT destiné à l'extension des pôles d'hébergement touristique et de leurs activités d'accompagnement (équipements collectifs, bureaux, services, commerces)

Toute urbanisation nouvelle dans ce secteur est conditionnée par la mise en oeuvre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble rendue possible après Modification du Plan Local d'Urbanisme. (exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif)

La zone 2 AU comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

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

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

La mise en oeuvre du hameau nouveau de l'Ajola devra être précédée d'une Révision du Plan de Prévention des Risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles délimitent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Les zones agricoles comprennent également plusieurs secteurs Apr identifiés au titre des espaces remarquables de la Loi Littoral (article L 146-6 du Code de l'Urbanisme)

Certains secteurs agricoles sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article A 2 à l'exception des travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.
- Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception des destinations pour activité agricole.

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

A 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

A 2-2. Sont admis dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Apr

- la réfection des constructions existantes sans procéder à aucune extension,
- les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant et extensions compris). Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

A 2-3. Sont admis dans les secteurs Apr, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

- la réfection des bâtiments existants sans procéder à aucune extension,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas de plus de 50 m² de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Sur la section de voie correspondant à la RN 198, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès ne peut être autorisé qu'en un seul point.

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 4 mètres.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RN 198. Les extensions (annexes et dépendances) dans le prolongement des façades existantes sont toutefois admises.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer une implantation en recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Conditions de mesure**

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.
- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dispositions générales**

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

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

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

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine. Les constructions nouvelles seront conçues en intégrant au mieux les caractères de l'architecture locale.

Adaptation au sol

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les clôtures

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

a) dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur de protection paysagère classé Apr

Les clôtures des terrains bâtis doivent être aussi discrètes que possible. Elles sont constituées soit :

- d'une haie vive composée d'essences locales,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté, ou non, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

b) dans les secteurs Apr

Seules les clôtures composées de piquets de bois et d'un fil de fer sont admises.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre différents types d'espaces naturels :

- les espaces maintenus naturels dans lesquels l'extension des constructions est possible (zone N non indiquée)
- le secteur Nca correspondant au camping du secteur de l'Ajola
- les secteurs Npr reconnus au titre de la loi Littoral comme espaces naturels remarquables et dans lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme
- les secteurs Ns dit d'aire d'accueil du Littoral
- le secteur Nr dit de réalisation du réservoir de Caragiuti (Révision Simplifiée 2012)
- les secteurs Nw délimitant les périmètres de protection des ressources en eau potable de la commune.

Sur le plan de zonage figurent également les secteurs dans lesquels aucune construction ne sera autorisée dans conformément à l'article L.146-4-III (bande des 100 mètres).

La zone naturelle comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 à l'exception des travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception des destinations pour les activités de sensibilisation à l'environnement.

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

N 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

N 2-2. Sont admis dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Nr et Npr

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes (annexes et dépendances) dans une limite de 30% d'augmentation de la surface de plancher sans excéder toutefois 180 m² de surface de plancher par unité foncière, ni réaliser aucun logement nouveau.
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment les équipements et ouvrages d'assainissement des eaux usées (station d'épuration)
- les ouvrages et les aménagements hydrauliques.

N 2-3. Sont admis dans le seul secteur Nca

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage et les constructions à usage technique et sanitaire liées,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs sous réserve de ne pas excéder 20% du nombre d'emplacements et de demeurer inférieures à 35 unités.

N 2-4. Sont admis dans les secteurs Npr, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

- la réfection des bâtiments existants,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nécessaires à la mise en valeur et la connaissance des milieux naturels, la protection de l'espace et la défense contre les risques naturels ne créant pas de plus de 50 m² de surface plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

N 2-5. Sont admis dans le seul secteur Nr

- les travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L 146-8 du Code de l'Urbanisme
- les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance du réservoir d'eau potable.

N 2-6. Sont admis dans le seul secteur Ns

- les occupations et utilisations du sol réversibles liées à l'accueil du public : constructions démontables à usage d'hygiène, de sécurité et d'animation de la plage publique, aires de stationnement, aires de jeux et de sport, mobilier urbain

N 2-7. Sont admis dans les secteurs Nw

- les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation, la gestion et le contrôle des ressources en eau potable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction, devront avoir des caractéristiques adaptées aux dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé.

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 4 mètres, **cette distance est réduite à 1 mètre dans le seul secteur Nr.**

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer une implantation en recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres, **cette distance étant réduite à 2 mètres dans le seul secteur Nr.**

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- la hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel existant ou excavé, jusqu'à l'égout du toit.
- le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Nr

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres

Dans le seul secteur Nr

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur Nr dit de réalisation du réservoir de Caragiuti (Révision Simplifiée 2012)

Dispositions générales

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

La construction en bois est autorisée sous réserve que l'ensemble bâti s'intègre aux perspectives et au site dans lequel il s'intègre. Le bois peut être utilisé autant en parement qu'en tant que mur de façade.

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

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine. Les constructions nouvelles seront conçues en intégrant au mieux les caractères de l'architecture locale.

Adaptation au sol

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Sont interdits tous projets qui ne permettraient pas après réalisation de la construction de préserver ou reconstituer la continuité du sol naturel avec les lots riverains.

Les clôtures

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

a) dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Npr

Les clôtures des terrains bâtis doivent être aussi discrètes que possible. Elles sont constituées soient:

- d'une haie vive composée d'essences locales,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté, ou non, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

b) dans les secteurs Npr

Seules les clôtures composées de piquets de bois et d'un fil de fer sont admises.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé