

DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE

COMMUNE DE CALENZANA



PLAN LOCAL D'URBANISME

IV - REGLEMENT

***Document approuvé par délibération en Conseil Municipal du 1^{er} juin 2011,
modifié le 1^{er} décembre 2014 par les modifications simplifiées n° 1 et 2***

Le contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Calenzana a été approuvé le 1er juin 2011. Conformément aux dispositions de l'article L 123- 13 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Calenzana a lancé deux modifications du Plan Local d'Urbanisme qui ont été approuvées sous forme simplifiée le 1er décembre 2014.

Depuis son approbation, le contexte réglementaire a évolué avec notamment :

- l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher
- La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est venue modifier l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone U1.....	13
CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones U2.....	19
CHAPITRE III : Dispositions applicables aux zones U3.....	26
CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones U4.....	33
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	40
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU1-2.....	41
CHAPITRE II Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU1-3.....	48
CHAPITRE III Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU1-4	55
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones agricoles	63
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	68
CHAPITRE I Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières N.....	69
CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone Nc.....	74
CHAPITRE III Dispositions applicables à la zone Ne.....	79
CHAPITRE IV Dispositions applicables à la zone Nt.....	83
CHAPITRE V Dispositions applicables aux zones Nt2.....	89
CHAPITRE VI Dispositions applicables aux zones Ner	933
CHAPITRE VII Dispositions applicables à la zone Np	97
Annexe 1 - HAUTEUR.....	101
Annexe 2 - Terminologie	102

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

TITRE I - Dispositions générales

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE V- Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

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

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

Article 1. Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4. Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. Emprise au sol des constructions

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Article 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14. Coefficient d'occupation du sol

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1-Est et demeure applicable au territoire communal, l'ensemble des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.
- 2-Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'urbanisme, à l'exception de certaines dispositions d'ordre public du R.N.U (articles R.111-1, R.111-2, R.111-~~5~~, R.111-15, R.111-21) qui restent applicables.
- 3-Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126.1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexée
 - les périmètres visés à l'article L.123.19 du Code de l'Urbanisme, concernant notamment :
 - les périmètres de restauration immobilière
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain; les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
 - le code de la construction et de l'habitation
 - les droits des tiers en application du code civil
 - la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements
 - la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral
 - la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne
 - les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques
 - la loi n° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret n° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire
 - la législation relative aux installations classées ainsi que la loi n° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.
4. Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes
5. Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont, désormais, régies par les articles L.442-9 du Code de l'Urbanisme et suivants et R.442.22 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le règlement définit les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur les documents graphiques. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

- la zone U1 : correspondant au périmètre du centre ancien et ses espaces résiduels
- la zone U2 : correspondant à l'extension urbaine dense prolongeant le centre ancien
- les zones U3 : correspondant à des secteurs urbains mixtes moyennement denses
- les zones U4 : correspondant à des secteurs urbains à vocation résidentielle.
- Les zones U4 englobent les zones U4a et U4b

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- la zone AU1-2 de Carbonaja : correspondant l'extension urbaine dense de la zone U2 du village. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera au fur à mesure de la réalisation d'équipements nécessaires à son développement.
- les zones AU1-3 de Piazzoso, de Mariani, de St Ignace et Pinzali : correspondant des extensions urbaines moyennement denses. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera au fur à mesure de la réalisation d'équipements nécessaires à leur développement. Elle implique le recalibrage ou l'ouverture de nouvelles voies de desserte et leur raccordement au réseau public collectif d'assainissement.
- les zones AU1-4 de Pietralba, Morta, Astro, Carbonaja et de Suare : correspondant à des extensions urbaines peu denses. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera au fur à mesure de la réalisation d'équipements nécessaires à leur développement. Elle implique l'ouverture de nouvelles voies de desserte et leur raccordement au réseau public collectif d'assainissement. Les zones AU1-4 englobent les zones AU1-4a et AU1-4b

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

- les zones A : correspondant à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent des sous-secteurs A1 correspondant à des terres agricoles situées dans les espaces proches du rivage au titre de la loi littoral.

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

- les zones N : correspondant aux espaces naturels à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager. Les zones N accueillent des constructions situées dans les espaces naturels dont l'agrandissement est autorisé sous certaines conditions. Elles comprennent des sous-secteurs Nr correspondant aux espaces naturels d'une grande qualité nécessitant une protection renforcée.
- la zone Nc : correspondant à une zone à vocation culturelle et de loisirs aux abords de la chapelle de Sainte-Restitue
- la zone Ne : correspondant au secteur d'exploitation d'une carrière
- La zone NP : cette zone comprend des terrains nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'aéroport de Sainte Catherine.
- la zone Nt : correspondant à une zone d'équipement touristique existante;
- la zone Nt2 : correspondant à deux zones d'équipements touristiques existantes soumises à la réglementation spécifique des sites inscrits
- les zones Ner : correspondant à des zones à vocation d'exploitation des énergies dites "renouvelables". Elles comprennent le périmètre d'une ferme éolienne existante à la Punta d'Aja, d'un projet de ferme éolienne dans le col du Marsulinu et un projet de parc photovoltaïque dans la plaine de la Figarella.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le règlement peut comprendre tout ou partie de ces règles.

Article 4 : Adaptations mineures

En application de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne

peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
En cas de projet de création architecturale inscrite dans le développement durable, il pourra être fait dérogation des dispositions énoncées à l'article 11 de chaque zone, après validation des services concernés. La notion de projet de création architecturale fait référence à une architecture contemporaine et tirant partie des dernières innovations en matière de développement durable et en relation avec l'évolution des façons de vivre l'habitation.

Article 5 : Reconstruction en cas de sinistres

La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Sites ou vestiges archéologiques

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 l'accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique (L 332 – 6 et L 425 -11 du Code de l'urbanisme)

Article 7 : Rappel des procédures

Autorisations et déclarations préalables (L.421.1 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme)

Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L.421.5 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme.
L'article L.421.5 concerne les travaux et constructions exemptés d'autorisations et de déclarations préalables.

Les démolitions

Elles sont soumises au permis de démolir suivants les dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

Les coupes et abattages d'arbres (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

Ils sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Les défrichements (article L 311 – 1 et suivants du Code Forestier)

Ils sont soumis à autorisation. Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.

Article 8 : Hauteur des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Article 9 : Risque Inondation

L'objet du présent article est de définir les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les déversements des eaux pluviales dans les vallons et réseaux publics.

Définitions des eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur (rivière, canal, etc ...) sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Dans le cas contraire, elles devront subir un traitement avant rejet. .

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus.

Ces secteurs doivent à la fois respecter le règlement des zones et la réglementation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation joint en annexe.

Opérations concernées :

Toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques compensatoires, efficaces, durables, et prenant en compte la situation effective après travaux (terrain, type de bâtiments ...), de façon cohérente avec l'article 12 du règlement du Plan local d'Urbanisme.

Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.

Conception

L'aménagement comprendra un système de collecte, un système de rétention et un système d'évacuation et de traitement des parkings.

L'évacuation devra se faire vers un réseau pluvial apte à recevoir les rejets issus des ouvrages de régulation.

Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).

Gestion des opérations

Dans le cas d'opérations groupées et quel que soit le type de zone concernée par l'opération, une gestion centralisée sera retenue. Celle-ci s'entend par la réalisation d'un dispositif de collecte et de stockage regroupant toutes ou plusieurs parcelles d'une même opération. Le stockage à la parcelle y sera interdit.

Gestion des vallons

. Les vallons soumis au Plan de Prévention des Risques inondations devront se soumettre dans tous les cas au règlement du PPR.

Les aménagements des vallons devront respecter :

- la conservation des chemins naturels,
- le ralentissement des vitesses d'écoulement,

- le maintien des écoulements à l'air libre,
- la réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible,
- l'augmentation de la rugosité des parois,
- l'élargissement des profils en travers.

Les clôtures

En zone ROUGE et JAUNE du PPRIn, sont interdits :

- Les clôtures végétales denses ou grillage
- les murs d'enceinte

Sont admis, dans les mêmes zones :

- les clôtures, sous réserve qu'elles soient constituées d'un maximum de cinq fils superposés avec poteaux distants d'au moins deux mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone U1

Zone U1

Zone du centre ancien et ses espaces résiduels

Caractère de la zone

La zone U1 couvre le périmètre du centre ancien de Calenzana et ses espaces résiduels. Elle se définit par un tissu urbain dense en ordre continu et aligné sur les voies existantes. C'est un secteur dense à vocation principale d'habitat destiné à accueillir l'habitat et les équipements qui y sont liés. Il a également vocation à accueillir les équipements commerciaux, de service et de bureau ainsi que les équipements culturels et administratifs qui concourent à ancrer la fonction de centralité du village. Les occupations et utilisations du sol doivent respecter la trame urbaine et le caractère architectural existant.

Section U1- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. U1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article U1.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

Article. U1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément à la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

Admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que

celle interdite à l'article U1.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

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

Section U1. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article U1.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Electricité et téléphone :

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

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

Article U1.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article U1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement d'au moins une des voies ou emprises publiques qui jouxtent immédiatement les parcelles. - soit à l'alignement du nu des façades des constructions voisines.

Article U1.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 10 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement d'implantation, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.

Pour les parcelles présentant une largeur de plus de 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites séparatives latérales sera admise.

Au-delà de la bande des 10 mètres ou de la bande construite, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelles. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 2 mètres.

Pour les parcelles autres que sur voie ou sur emprise publique, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Article U1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article U1.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U1.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 10 mètres.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Article U1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

Façade

Les façades seront soit :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement. Les couleurs blanc, gris et granité sont réservés aux édifices religieux.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit.

Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques dans les copropriétés. Les descentes d'eau pluviales et chéneaux seront implantés dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne dans une teinte semblable à la façade.

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés.

Les terrasses existantes doivent être conservées et la transformation en toiture est soumise à accord. Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Menuiseries

Les volets seront persiennés en bois, en P.V.C ou en aluminium.
Sont interdits les volets roulants, les volets métalliques et les volets pleins.
Les couleurs devront être choisies dans la palette de couleurs de la Commune

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre, rehaussé d'une grille métallique de 1,20 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations.
Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Portails, portes et baies vitrées

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
La largeur maximum des baies est fixée à 1.40 m à l'exception des devantures de commerce et portes de garages. Les devantures seront protégées par des grilles ajourées. Les baies doivent être plus hautes que larges.

Paraboles et antennes

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

Abris jardins

Les abris de jardins doivent être soumis à déclaration préalable. Les matériaux utilisés devront être identiques à l'existant.
Sont interdits : les abris en bois, les chalets et les abris métalliques.

Citerne de gaz et gasoil

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

Article U1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : néant
- habitation de 5 à 10 logements : 1,2 places par logements
- habitation de plus de 10 logements : 1,5 places par logements
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m² de Surface de Plancher

- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m² de salle de restaurant

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article U1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section U1-1II : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U1.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones U2

Zones U2

Caractère de la zone

Zones se situant dans le prolongement immédiat du centre ancien du village. Elles se caractérisent par un tissu urbain dense composé essentiellement d'habitat résidentiel et permanent. L'enjeu est de pouvoir densifier et articuler ces zones autour du village pour renforcer son rôle de bourg centre (lieu de vie et d'échanges). A cet effet, en respectant la composition urbaine et architecturale du village, elles ont vocation à accueillir de l'habitat ainsi que les services, commerces, équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Section U2.1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. U2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article U2.2;
- Les garages collectifs de caravanes; -Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

Article U2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément à la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

Admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article U2.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre

susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section U2. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil;

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article U2.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe.

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

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

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet

dans le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

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

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

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

Les dispositifs observeront un recul minimum de 4 mètres par rapport aux fonds voisins.

Electricité et téléphone :

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

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

Article U2.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article U2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

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

Article U2.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres. Toutefois, la construction sur les limites séparatives est autorisée pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens.

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

Article U2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article U2.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article U2.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans les secteurs soumis à des prescriptions particulières reportées sur les plans graphiques, les constructions doivent respecter un plan non-altius tollendi.

Pour la protection des vues sur le golfe de Calvi depuis la place de l'église Saint-Blaise, le faîtage des constructions ne doit pas dépasser un plan oblique incliné de 5° en dessous du niveau de la route départementale de Calvi à Calenzana.

Article U2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

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

Façades

Les façades seront soit :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement. Les couleurs blanc, gris et granité sont réservés aux édifices religieux.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit. Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques dans les copropriétés. Les descentes d'eau pluviales et chéneaux seront implantés dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne dans une teinte semblable à la façade.

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Les lignes de faîtage ou d'acrotère devront être orientées parallèlement à l'alignement sur voie sur une longueur de 70% de son linéaire.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés.

Les terrasses existantes doivent être conservées et la transformation en toiture est soumise à accord.

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

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

Environnement et Energies renouvelables

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

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

Menuiseries

Les volets seront persiennés en bois, en PVC ou en aluminium. Sont interdits les volets roulants, les volets métalliques et les volets pleins. Les couleurs devront être choisies dans la palette des couleurs de la Commune.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre, rehaussé d'une grille métallique de

1,20 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations.
Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Portails, portes et baies vitrées

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

La largeur maximum des baies est fixée à 1.40 m à l'exception des devantures de commerce et portes de garages. Les devantures seront protégées par des grilles ajourées.

Les baies doivent être plus hautes que larges.

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Abris jardins

Les abris de jardins doivent être soumis à déclaration préalable. Les matériaux utilisés devront être identiques à l'existant.

Sont interdits : les abris en bois, les chalets, et les abris métalliques.

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Mur de soutènement

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

Article U2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
-

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : 1 place par logement

- habitation de 5 ou de plus de 5 logements : une 1,5 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m2 de Surface de Plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m2 de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'exception des commerces

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article U2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Un minimum de deux arbres de haute tige est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section U2-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U2.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III : Dispositions applicables aux zones U3

Zones U3

Caractère des zones

Elles correspondent aux extensions urbaines moyennement denses du village.

Dans un souci de mixité urbaine, il convient d'organiser et d'impulser un développement cohérent du territoire. Les zones U3 ont une vocation principale d'habitat, d'activités commerciales, artisanales et de services liés aux besoins de la population.

Section U3. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. U3.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article U3.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

Article U3.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Section U3. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

Admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article U3.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités

nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

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

Article U3.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article U3.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans le zonage d'assainissement.

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

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

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

Electricité et téléphone :

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

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

Article U3.5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains pour les terrains raccordés au réseau public collectif.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public collectif, les constructions doivent s'implanter sur des terrains d'une superficie minimale qui dépend de l'aptitude des sols à l'accueil d'un dispositif d'assainissement autonome. La superficie minimale sera fonction des exigences du dispositif pour répondre efficacement aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.

Article U3.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer. Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article U3.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment au point le plus proche de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Article U3.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article U3.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex : balcons, orielles, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article U3.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif;
- 6 mètres pour les autres constructions;

Article U3.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions devront présenter une architecture soignée présentant une unité esthétique sur

l'ensemble du secteur.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façade

Les façades seront soit :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit. Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques dans les copropriétés.

Les descentes d'eau pluviales et chéneaux seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne dans une teinte semblable à la façade.

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Les terrasses existantes doivent être conservées et la transformation en toiture est soumise à accord. Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Menuiseries

Les volets seront persiennés en bois, en P.V.C ou en aluminium. Sont interdits les volets roulants, les volets métalliques et les volets pleins.

Les couleurs devront être choisies dans la palette de couleurs de la Commune.

Portails, portes et baies vitrées

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

La largeur maximum des baies est fixée à 1.40 m à l'exception des devantures de commerce et portes de garages. Les devantures seront protégées par des grilles ajourées.

Les baies doivent être plus hautes que larges.

Abris jardins

Les abris de jardins doivent être soumis à déclaration préalable.

Les matériaux utilisés devront être identiques à l'existant.

Sont interdits : les abris en bois, les chalets et les abris métalliques.

Environnement et Energies renouvelables

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

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

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 1,00 mètre rehaussé d'une grille métallique de 1,20 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations.

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

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Mur de soutènement

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

Article U3.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Modalités d'application :**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : 1,5 places par logement
- habitation de 5 ou de plus de 5 logements : 2 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m² de Surface de Plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article U3.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section U3-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U3.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones U4

Zones U4

Caractère des zones

Elles s'organisent autour des pôles urbains secondaires de la plaine du Coucou et des pôles urbains intermédiaires composés du hameau de Suare, du hameau de Pieve dans le Marsulinu et du secteur de Sainte-Restitude.

Il convient de concilier la vocation résidentielle des sites avec la préservation du milieu naturel. A cet effet, le règlement de la zone dicte un principe d'extension limitée de l'urbanisation et des prescriptions paysagères et architecturales.

Les zones U4 englobent les zones U4a et U4b.

Section U4.1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Article. U4.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toutes les zones U4 :

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article U4.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

Article U4.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones U4 :

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

Admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article U4.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

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

Section U4. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U4.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones U4 :

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article U4.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones U4 :

Alimentation en eau :

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans le zonage d'assainissement.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

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

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

Electricité et téléphone :

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

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

Article U4.5 : Superficie minimale des terrains

Dans toutes les zones U4 :

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains pour les terrains raccordés au réseau public collectif. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public collectif, les constructions doivent s'implanter sur des terrains d'une superficie minimale qui dépend de l'aptitude des sols à l'accueil d'un dispositif d'assainissement autonome. La superficie minimale sera fonction des exigences du dispositif pour répondre efficacement aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.

Article U4.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans toutes les zones U4 :

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales;
- d'au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

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

Article U4.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones U4 :

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

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

Article U4.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones U4 :

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article U4.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article U4.10 : Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones U4 :

Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou

excavé et l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Article U4.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toutes les zones U4 :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et à la qualité des paysages. Les constructions devront présenter une architecture soignée présentant une unité esthétique sur l'ensemble du secteur.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façade

Les façades seront soit :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit.

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

Les descentes d'eau pluviales et chéneaux seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne dans une teinte semblable à la façade.

Sont interdits :

- les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage
- Les enduits non-traditionnels rustiques ou grossiers;
- Les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage;

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

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

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

Menuiseries

Les volets seront persiennés en bois, en P.V.C ou en aluminium. Sont interdits les volets roulants, les volets métalliques et les volets pleins.

Les couleurs devront être choisies dans la palette de couleurs de la Commune.

Portails et portes

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

Abris jardins

Les abris de jardins doivent être soumis à déclaration préalable.

Les matériaux utilisés devront être identiques à l'existant.

Sont interdits : les abris en bois, les chalets et les abris métalliques.

Environnement et Energies renouvelables

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

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

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre, rehaussé d'une grille métallique de 1,20 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations.

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

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Mur de soutènement

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

Article U4.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones U4 :

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements. Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : 1,5 places par logement
- habitation de 5 ou plus de 5 logements : 2 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m2 de Surface de Plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m2 de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article U4.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Dans toutes les zones U4 :

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section U4-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U4.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU1-2

Zone AU1-2

Caractère de la zone

La zone AU1-2 correspond à l'extension urbaine de la zone U2 du village.

C'est une zone à vocation résidentielle destinées à accueillir principalement de l'habitat et les équipements qui y sont liés ainsi que des établissements publics ou privés (utilité publique). Les occupations et utilisations du sol devront respecter la trame urbaine et le caractère architectural du centre ancien.

Son ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

Elle fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement conformément à l'article R. 123-9 et L.123-1 du code de l'urbanisme.

Section AU1-2-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. AU1-2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AU1-2.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

Article AU1-2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.
- 6 - Les constructions seront admises dès lors qu'elles disposeront des équipements nécessaires à leur réalisation (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

Admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que

celle interdite à l'article AU1-2.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section AU1-2. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU1-2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil;

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article AU1-2.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

Les dispositifs observeront un recul minimum de 4 mètres par rapport aux fonds voisins.

Electricité et téléphone :

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

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

Article AU1-2.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article AU1-2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

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

Article AU1-2.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres. Toutefois, la construction sur les limites séparatives est autorisée pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens.

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

Article AU1-2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU1-2.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- l'**épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex : balcons, orielles, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article AU1-2.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres sauf pour les établissements publics ou privés d'utilité publique où sera autorisé un R+ 2.

Article AU1-2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Volumétrie

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

Façade

Les façades seront soient :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement. Les couleurs blanc, gris et granité sont réservées aux édifices religieux.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit.

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

Les descentes d'eau pluviales et chéneaux seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne dans une teinte semblable à la façade.

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés.

Les terrasses existantes doivent être conservées et la transformation en toiture est soumise à accord.

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

Environnement et Energies renouvelables

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

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

Menuiseries

Les volets seront persiennés en bois, en PVC ou en aluminium. Sont interdits les volets roulants, les volets métalliques et les volets pleins. Les couleurs devront être choisies dans la palette des couleurs de la Commune

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre, rehaussé d'une grille métallique de 1,20 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations.

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

Portails, portes et baies vitrées

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

La largeur maximum des baies est fixée à 1.40 m à l'exception des devantures de commerce et portes de garages. Les devantures seront protégées par des grilles ajourées.

Les baies doivent être plus hautes que larges.

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Abris jardins

Les abris de jardins doivent être soumis à déclaration préalable. Les matériaux utilisés devront être identiques à l'existant.

Sont interdits : les abris en bois, les chalets, et les abris métalliques.

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Mur de soutènement

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

Article AU1-2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Modalités d'application :**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : 1 place par logement
- habitation de 5 ou de plus de 5 logements : une 1,5 place par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m² de Surface de Plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article AU1-2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

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

pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section AU1-2-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1-2.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU1-3

Zones AU1-3

Caractère des zones

Elles correspondent aux extensions urbaines à court ou moyen terme des pôles urbains du village. Il s'agit de zones dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante et nécessaire à leur fonctionnement se trouvent à la périphérie immédiate.

Les zones AU1-3 ont une vocation principale d'habitat accompagnée d'activités commerciales, artisanales et de services liés aux besoins de la population. Elles s'inscriront dans un tissu urbain moyennement dense.

Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme et à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

Section AU1-3. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1-3.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AU1- 3.2;
- Les garages collectifs de caravanes; -Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées; - Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

Article AU1-3.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Section AU1-3. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.
- 6 - Les constructions seront admises dès lors qu'elles disposeront des équipements nécessaires à leur réalisation (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article AU1-3.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Article AU1-3.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article AU1-3.4 : Conditions de desserte par les réseaux**Alimentation en eau :**

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :*Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public collectif, les constructions doivent s'implanter sur des terrains d'une superficie minimale qui dépend de l'aptitude des sols à l'accueil d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

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

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet

dans le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

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

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

Electricité et téléphone :

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

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

Article AU1-3.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article AU1-3.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- d'au moins 10 mètres de l'axe des autres routes départementales;
- d'au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

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

Article AU1-3.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment au point le plus proche de la limite sans pouvoir être inférieure ou égale à 3 mètres.

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

Article AU1-3.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égoût du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être

inférieure à 4 mètres.

Article AU1-3.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex : balcons, oriel, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article AU1-3.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres;

Article AU1-3.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions devront présenter une architecture soignée présentant une unité esthétique sur l'ensemble du secteur.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façades

Les façades seront soit :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit.

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

Les descentes d'eau pluviales et chéneaux seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne dans une teinte semblable à la façade.

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Les terrasses existantes doivent être conservées et la transformation en toiture est soumise à accord.

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

Menuiseries

Les volets seront persiennés en bois, en P.V.C ou en aluminium.

Sont interdits les volets roulants, les volets métalliques et les volets pleins. Les couleurs devront être choisies dans la palette de couleurs de la Commune.

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

Portails, portes et baies vitrées

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

La largeur maximum des baies est fixée à 1.40 m à l'exception des devantures de commerce et portes de garages. Les devantures seront protégées par des grilles ajourées.

Les baies doivent être plus hautes que larges.

Abris jardins

Les abris de jardins doivent être soumis à déclaration préalable.

Les matériaux utilisés devront être identiques à l'existant.

Sont interdits : les abris en bois, les chalets et les abris métalliques.

Environnement et Energies renouvelables

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

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

répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre, rehaussé d'une grille métallique de 1,20 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations.

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

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Mur de soutènement

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

Article AU1-3.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements. Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : 1,5 places par logement
- habitation de 5 ou de plus de 5 logements : 2 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m² de Surface de Plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article AU1-3.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section AU1-3-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1-3.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU1-4

Zones AU1-4

Caractère des zones

Il s'agit des espaces futurs de développement des pôles urbains secondaires de la plaine du Coucou et de Sainte Restitude. Tout comme les zones U4, il conviendra de concilier la vocation résidentielle des sites avec la préservation du milieu naturel.

Leur ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements ayant une capacité suffisante et nécessaires à leur fonctionnement (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme et à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

Section AU1-4.1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. AU1-4.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toutes les zones AU1-4 :

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AU1-4.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.

Article AU1-4.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones AU1-4 :

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.
- 6 - Les constructions seront admises dès lors qu'elles disposeront des équipements nécessaires à leur réalisation (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

Admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article AU1-4.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section AU1-4. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article AU1-4.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Dans toutes les zones AU1-4 :

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article AU1-4.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones AU1-4 :

Alimentation en eau :

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire. La vidange des piscines ne

doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

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

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

Electricité et téléphone :

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

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

Article AU1-4.5 : Superficie minimale des terrains

Dans toutes les zones AU1-4 :

Non réglementé

Article AU1-4.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans toutes les zones AU1-4 :

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- d'au moins 20 mètres de l'axe des routes départementales;
- d'au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

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

Article AU1-4.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones AU1-4 :

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article AU1-4.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones AU1-4 :

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

de niveau entre l'égoût du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article AU1-4.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article AU1-4.10 : Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones AU1-4 :

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Article AU1-4.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toutes les zones AU1-4 :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et à la qualité des paysages. Les constructions devront présenter une architecture soignée présentant une unité esthétique sur l'ensemble du secteur.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façades

Les façades seront soit :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en œuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints
- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit.

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

Les descentes d'eau pluviales et chéneaux seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne dans une teinte semblable à la façade.

Sont interdits:

- Les enduits non-traditionnels rustiques ou grossiers;
- Les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage;

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés. Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

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

Menuiseries

Les volets seront persiennés en bois, en P.V.C ou en aluminium.

Sont interdits les volets roulants, les volets métalliques et les volets pleins.

Les couleurs devront être choisies dans la palette de couleurs de la commune

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

Portails et portes

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

Abris jardins

Les abris de jardins doivent être soumis à déclaration préalable.

Les matériaux utilisés devront être identiques à l'existant.

Sont interdits : les abris en bois, les chalets et les abris métalliques

Environnement et Energies renouvelables

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

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

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique de 1,50 mètre maximum ou de grillages avec obligation de plantations.

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

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Mur de soutènement

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

Article AU1-4.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans toutes les zones AU1-4 :

Modalités d'application :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements. Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de moins de 5 logements : 1,5 place par logement
- habitation de 5 ou plus de 5 logements : 2 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m² de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement

pour 4 personnes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Article AU1-4.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Dans toutes les zones AU1-4 :

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section AU1-4-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1-4.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones agricoles

Zones A

Caractère des zones

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles.

Elles comprennent des sous-secteurs AI situés à l'intérieur des espaces proches du rivage et à l'intérieur desquels les constructions nouvelles sont interdites.

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme.

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus. Ces secteurs doivent à la fois respecter le règlement de la zone A et la réglementation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Section A.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Article A. 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans les sous-secteurs AI : Les constructions, installations et travaux de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article A-2.

Dans toutes les zones A autres que les sous-secteurs AI :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article A2;
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les commerces;
- Les entrepôts commerciaux.
- Les locaux industriels et artisanaux;

Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées. Dans les sous-secteurs AI : Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de Surface de Plancher /SHOB supplémentaires; La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisé dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Dans toutes les zones A autres que les sous-secteurs AI :

Admises à conditions particulières :

A condition d'être liées et directement nécessaires à l'activité agricole et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant sous condition d'une surface de plancher de 400 m² ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines)
- Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site
- Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site
- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée;

A condition qu'elles apportent un revenu complémentaire à l'acte de production et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- Les gîtes ruraux dans la limite de trois gîtes par exploitation et dans la limite de 120m² de Surface de Plancher par gîte sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la ferme
- Les campings s'ils sont à la ferme
- Les centres équestres s'ils sont liés à l'activité agricole
- Les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants
- Les chambres d'hôtes dans la limite de six chambres par exploitation et sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

Les constructions, installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

Section A. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones A

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

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

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

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

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones A

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans le zonage d'assainissement.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales. Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales

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

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

Electricité et téléphone :

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

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

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article A.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans toutes les zones A

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les voies publiques doit être supérieure à 4 mètres.

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

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer

Article A.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones A

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones A

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones A

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 4 mètres pour les bâtiments ou constructions à usage d'habitation;
- 2 niveaux, soit 6 mètres, pour les autres constructions.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toutes les zones A

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

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façades

Sont interdits:

- Les enduits non-traditionnels rustiques ou grossiers;
- Les teintes claires Les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage;

Les hangars et bâtiments techniques seront entièrement métalliques.

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les toitures pourront comporter jusqu'à quatre pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés. Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Portails et portes

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

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

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Non réglementé

Section A-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières N

Zones N

Caractère des zones

Les zones N sont des zones à protéger en raison de la présence de boisements intéressants et de la qualité paysagère. Elles accueillent des constructions existantes en milieu naturel dont l'agrandissement est autorisé.

Elles comprennent les sous-zones Nr qui correspondent à des espaces naturels présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée.

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme.

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus. Ces secteurs doivent à la fois respecter le règlement de la zone A et la réglementation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Section N.1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article N-2.

Article. N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

admis à conditions particulières :

Dans toutes les zones autres que les sous-zones Nr :

- La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable dans les zones.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes si :

- a) elle ne contrevient pas à l'ensemble des dispositions chapitres
- b) elle ne représente pas plus de 30% de la S.H.O.B initiale de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U

Dans les sous-zones Nr :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels s'ils correspondent aux aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection de ces espaces et milieux après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable dans les zones et s'ils correspondent aux aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Section N. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones :

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

Voie :

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

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

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones :

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution

soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans le zonage d'assainissement.

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

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales

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

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

Electricité et téléphone :

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

Article N.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article N.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans toutes les zones :

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Article N.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones :

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

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

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones :

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

Lors d'une réhabilitation d'un bâtiment, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toutes les zones :

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

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façade

Sont interdits:

- Les teintes blanches et les couleurs vives;
- Les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les couleurs de revêtement de façade seront de couleurs sombres dans les massifs boisés et de teinte en harmonie avec la couleur des sols et roches du terrain dans les secteurs ouverts.

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun.

Les toitures pourront comporter jusqu'à quatre pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain. Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés. Lors de la

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

Clôtures

Les clôtures métalliques ou en matériaux autres que les matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie) doivent être masquées par des haies vives, de préférence d'essences locales

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

Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Non réglementé

Section N-II1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone Nc

Zone Nc

Caractère des zones

La zone Nc correspond à un secteur de la commune à vocation ludique et culturelle. L'enjeu est de permettre l'animation et la mise en valeur du site de Sainte Restitude en autorisant les constructions et opérations à usage de loisirs et culturel. Elle a pour but la préservation et la mise en valeur du site et les aménagements devront s'intégrer harmonieusement au site.

C'est un secteur à fort intérêt architectural, culturel et patrimonial. Cet espace se situe dans le périmètre du site naturel inscrit des «vallées de Balagne» et dans le périmètre du Monument Historique Inscrit de la «chapelle de St Restitude».

Section Nc.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nc.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article Nc-2.

Article. Nc.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.
- 6 - Située dans le périmètre du site naturel inscrit "vallées de Balagne" et dans le périmètre du Monument Historique Inscrit de "la Chapelle Sainte Restitude", la zone Nc devra accueillir des projets et aménagements qui s'intégreront harmonieusement au site. Cette zone nécessite la définition d'un projet global et cohérent dont la mise en oeuvre est soumise à l'engagement d'une étude spécifique.

admis à conditions particulières :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à vocation culturelle et de loisirs tels qu'un théâtre de verdure, des aménagements paysagers et parking paysagers;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

Section Nc. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nc.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Voirie :

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

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

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

Article Nc.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans le zonage d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales

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

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux

pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Electricité et téléphone :

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

Article Nc.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article Nc.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Article Nc.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article Nc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

Article Nc.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU: seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex :

- balcons, oriels, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article Nc.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions et des ouvrages ne doit pas excéder 3 mètres.

Article Nc.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façade

Les façades seront soient :

- en pierres de taille brute d'origine locale en habillage de murs maçonnés d'une épaisseur minimale de 25 cm. Le simple plaquage est interdit. Elles seront à joints secs ou à rejointements de tonalité claire, mises en œuvre en appareillage traditionnel. Sont interdits les joints tracés au fer, les joints peints et les faux joints.

- en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs de la Commune validée dans le présent règlement.

Des matériaux différents (pierres et enduits) ne pourront être utilisés que sur des volumes différents d'une même construction.

Le bois de façade est interdit.

Sont interdits:

- Les teintes blanches et les couleurs vives;
- Les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les toitures

pourront comporter jusqu'à quatre pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain. Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés. Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Clôtures

Les clôtures métalliques ou en matériaux autres que les matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie) doivent être masquées par des haies vives, de préférence d'essences locales

Portails et portes

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

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

Article Nc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article Nc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section Nc-III : POSSIBILITES MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nc.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III Dispositions applicables à la zone Ne

Zone Ne

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de valorisation des richesses économiques de la commune réservée à l'exploitation d'une carrière. Elle est située dans la plaine de la Figarella au lieu-dit Piana Vestrella. Elle apparaît sous la forme d'une zone d'extraction, transformation des matières premières, locaux et équipements nécessaires à l'activité.

Section Ne. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. Ne.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles définies à l'article Ne.2

Article Ne.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

admis à conditions particulières :

Les carrières, sablières, ballastrières, gravières, dépôts et traitements de matériaux à condition que le mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation ultérieure des terrains;

Les installations fixes ou mobiles liées à l'exploitation du gisement;

Les installations classées qu'elles soient soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation du gisement;

Les ouvrages techniques destinés au fonctionnement des services publics;

Article Ne.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

Article No.4 : Conditions de desserte par les réseaux Alimentation en eau :

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

Assainissement :*Eaux usées*

Le raccordement à un système individuel autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans le zonage d'assainissement.

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

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

Eaux pluviales

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

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte.

Les surfaces de stationnement et d'évolution des véhicules et des engins, de stockage de matériaux doivent être étanches et dotées d'un dispositif de dégraissage-déshuilage et de lavage des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial.

Electricité et téléphone :

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

Article No.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article No.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer. Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article No.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article Ne.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ne.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article Ne.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Article Ne.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

En aucun cas les constructions et installations ne doivent pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Durant toute l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état et boisé par des espèces de haute tige.

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

Article Ne.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone. Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations.

Article Ne.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Non réglementé

Section Ne-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ne. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE IV Dispositions applicables à la zone Nt

Zone Nt

Caractère des zones

Zone d'équipements touristiques accueillant un camping "A Paradella" dans la plaine de la Figarella.

L'enjeu est de permettre le maintien, le développement de ces activités et de favoriser les occupations et utilisations du sol liées au tourisme et aux loisirs.

Par ailleurs, l'atlas des zones inondables souligne la présence de risques Inondation aux abords du barrage de l'Argentella. Ils devront être pris en compte dans les secteurs qui y sont soumis.

Section Nt. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. Nt.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article Nt.2

Article Nt.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

admis à conditions particulières :

Les établissements d'hébergement léger s'ils correspondent aux :

- habitations légères de loisirs
- parcs résidentiels de loisirs
- terrains de caravanage.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation des zones (logement de l'exploitant, logement du gardien, logement des professionnels) sous réserve d'être dans les bâtiments existants
- Les restaurants, commerces et services s'ils sont liés à l'exploitation du camping et sous réserve d'être dans les bâtiments existants
- Les gîtes ruraux s'ils sont liés à l'exploitation du camping et sous réserve d'être dans les bâtiments existants
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement s'ils sont liés à l'exploitation du camping
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone

Article Nt.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article Nt.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et contrôlées selon les normes en vigueur

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le raccordement à un système individuel autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans le zonage d'assainissement.

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

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

Electricité et téléphone :

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

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

Article Nt.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article Nt.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales
- d'au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer

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

Article Nt.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article Nt.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article Nt.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines dont les murs d'encuvement dépassent 0,60 mètre au-dessus du sol naturel) ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU: seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les **constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) **soutenues** par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les **prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie** de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...) ;
- les **rampes d'accès** aux constructions ;
- les **bassins de piscine** ;
- les **bassins de rétention maçonnés**

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...)
- les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions

Article Nt.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Article Nt.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et à la qualité des paysages.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés. Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

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

Environnement et Energies renouvelables

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

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde-corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisée.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage végétalisé.

Portails et portes

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

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Mur de soutènement

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

Article Nt.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Modalités d'application :**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements. Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1 place par logement
- services, commerces : une place pour 80 m² de surface de plancher
- restaurants, camping, H.L.L : une place par chambre ou emplacement ou par 10 m² de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Article Nt.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section Nt-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nt. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE V Dispositions applicables aux zones Nt2

Zone Nt2

Caractère de la zone

Zone d'équipements touristiques accueillant deux campings Les Mouflons et la Morsetta.

L'enjeu est de permettre le maintien de cette activité tout en prenant compte la réglementation en matière de camping et de stationnement de caravanes dans les sites naturels inscrits au titre de la loi de 1930 conformément à l'article R111-42 du Code de l'Urbanisme.

Section Nt2. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. Nt2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exception de celles définies à l'article Nt2.2

Article Nt2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

admis à conditions particulières :

Les établissements d'hébergements légers s'ils correspondent aux :

- habitations légères de loisirs
- parcs résidentiels de loisirs
- terrains de caravanage

Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation des zones (logement de l'exploitant, logement du gardien, logement des professionnels) sous réserve d'être dans les bâtiments existants;

Les restaurants, commerces et services s'ils sont liées à l'exploitation du camping et sous réserve d'être dans les bâtiments existants.

Les aires de jeux, de sports et de stationnement s'ils sont liés à l'exploitation du camping;

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;

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

Article Nt2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article Nt2.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le raccordement à un système individuel autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans le zonage d'assainissement.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Electricité et téléphone :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière),

l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Nt2.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article Nt2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales
 - d'au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer
- Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article Nt2.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article Nt2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Nt2.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article Nt2.10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Nt2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et à la qualité des paysages.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés. Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

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

Environnement et Energies renouvelables

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

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique ou d'un grillage végétalisé.

Portails et portes

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

Paraboles et antennes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Mur de soutènement

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

Article Nt2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article Nt2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes telles que le mimosa, l'accacia, l'eucalyptus et les résineux ou arbres et arbustes assimilés.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section Nt2-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Nt2. 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

CHAPITRE VI Dispositions applicables aux zones Ner

Zones Ner

Caractère des zones

Les zones Ner sont des zones à vocation d'exploitation des énergies dites « renouvelables ». Il s'agit des parcs éoliens du Marsulinu et de Punta Aja et de la ferme photovoltaïque de Sant'Antonio. La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus. Ces secteurs doivent à la fois respecter le règlement de la zone A et la réglementation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Section Ner.I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ner.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article Ner-2.

Article. Ner.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

admis à conditions particulières :

- Les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable à la condition d'une bonne intégration dans le site;
- La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable dans les zones
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section Ner. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ner.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Article Ner.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

Assainissement :

Eaux usées

Le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans le zonage d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales

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

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

Electricité et téléphone :

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

Article Ner.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article Ner.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Article Ner.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article Ner.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ner.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article Ner.10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Ner.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions, installations et travaux doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites ou des paysages.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façade

Sont interdits:

- Les teintes blanches et les couleurs vives
- Les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage

Les couleurs de revêtement de façade seront de couleurs sombres dans les massifs boisés et de teinte en harmonie avec la couleur des sols et roches du terrain dans les secteurs ouverts.

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun.

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

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

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

Clôtures

Les clôtures métalliques ou en matériaux autres que les matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie) doivent être masquées par des haies vives, de préférence d'essences locales

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

Article Ner.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article Ner.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Sans objet

Section Ner-II1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ner.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE VII Dispositions applicables à la zone Np

Zone Np

Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'aéroport Sainte-Catherine.

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme.

Section Np. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Np.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits : Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Np.2.

Article Np.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

admis à conditions particulières :

- Les occupations et utilisations du sol si elles sont liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique
- Les constructions à usage d'habitations si elles sont liées au gardiennage des installations admises dans la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Section Np. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Np.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article

682 du Code Civil.;

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

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

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

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article Np.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans le zonage d'assainissement.

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

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

Eaux pluviales

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

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les réseaux prévus à cet effet.

Article Np.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article Np.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- au moins égale à 15 mètres de l'axe de la Rd 251
- au moins égale à 5 mètres de l'alignement des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer

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

Article Np.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article Np.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Np.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article Np.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

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

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égoût du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Article Np.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et à la qualité des paysages.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Environnement et Energies renouvelables

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

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé.

Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre rehaussé d'une grille métallique ou d'un grillage végétalisé.

Portails et portes

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

Citerne de gaz et gasoil

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

Article Np.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions ainsi qu'au trafic engendré par l'aéroport doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Article Np.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

- Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsque leur état le nécessite par des plantations équivalentes et de taille semblable
- Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal
- Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Section Np-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Np.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

ANNEXE 1 - HAUTEUR

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

Conditions de mesure :

- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur voie ou espace public ou collectif :***
 - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir, ou à défaut du bombé de la chaussée, jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
 - Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur espace privé :***
 - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur cet espace, à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
 - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

ANNEXE 2 – Terminologie

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

Emprise au sol :

Projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètre de hauteur.

Équipement public :

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilitée à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

Extension :

Toute augmentation de la surface de plancher existante jusqu'à concurrence de 100%, sans excéder néanmoins la surface en m² supplémentaire telle que précisée au règlement et sans création d'un bâtiment supplémentaire ; au-delà de l'une de ces normes il s'agit de construction neuve (ou nouvelle).

Interruption de façade :

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

Limites séparatives latérales :

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

Opération d'ensemble :

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux, et les cas cités à l'article R.315-1 du Code de l'urbanisme.

Pièce principale :

Les pièces principales sont destinées au séjour ou au sommeil ou au travail et ce d'une manière continue.

Pièce de service :

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

Projet commun :

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

Propriété (ou îlot de propriété) :

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Rénovation :

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment.

Restauration :

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

Surface de plancher :

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Vue principale :

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale.

Vue secondaire :

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale.