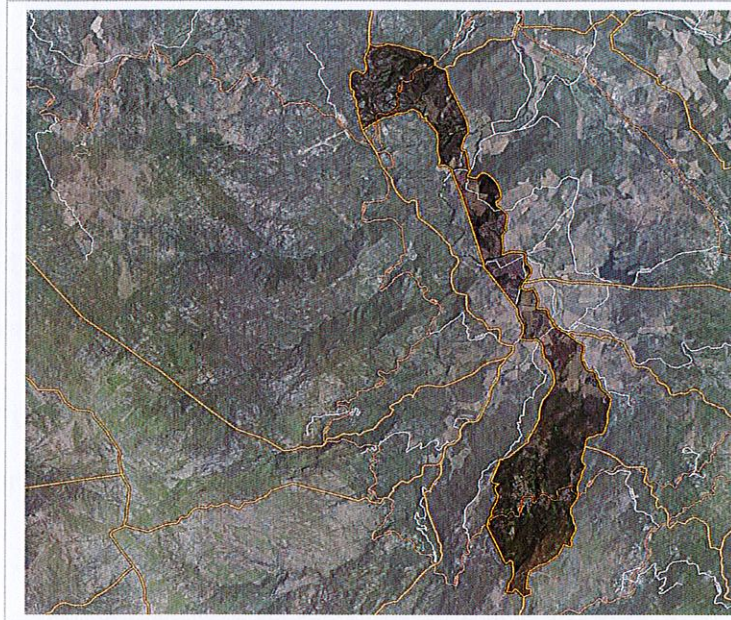


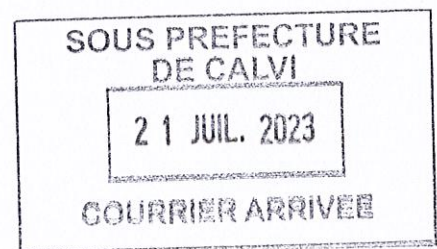
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE

COMMUNE DE RAPALE



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 REGLEMENT





## SOMMAIRE

### 1 – INTRODUCTION

### 2 - REGLEMENT

#### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

7

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 - Equipements publics

Article 6 - reconstruction après sinistre

#### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

17

Dispositions applicables à la zone Ua

19

#### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

25

Dispositions applicables aux zones AU

27

#### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

31

Dispositions applicables à la zone A

33

#### TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

37

Dispositions applicables à la zone N

39



## 1-INTRODUCTION

### PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme dans leurs rédactions en vigueur au 31 décembre 2015, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

### 2- STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres:

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

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

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

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques les constructions doivent être édifiées à la limite de l'alignement existant en continuité avec

Article 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 8 - Emprise au sol des constructions

Article 9 - Hauteur maximale des constructions

Article 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales:

Article 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**



## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RAPALE. Il fixe sur la totalité du territoire de la commune les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol

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

Rappel : Article L151-8 du code de l'urbanisme

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3. »

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise dans son article 12 VI que « Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du 1 de l'article L 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Ainsi, conformément à l'article L123-1-5 du code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

II-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés:

a) des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

7° le PLU devra s'inscrire dans les dispositions du code de l'environnement et plus particulièrement l'article L 411-1 qui précise que le PLU doit comporter des dispositions de préservation du patrimoine naturel communal.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche

maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même ii. il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément aux articles réglementaires, article R 123-9 du code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 : le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières;

3° les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

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

5° l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

6° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

7° l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété;

8° l'emprise au sol des constructions ;

9° la hauteur maximale des constructions ;

10° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015;

11° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de

déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L 122-1-8 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015;

12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

13° les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

14° les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

1 – règles générales d'Urbanisme :

les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R.111.26 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, à l'exception des articles qui restent applicables : les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme. Restent donc applicables les dispositions des articles suivants :

R 111.2: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». R111.4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

R. 111.15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

R111. 21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». périmètres visés à l'article R123-13 du code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols:

Secteurs soumis au DPU (droit de préemption urbain) :  
Sans objet sur la commune.

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

Secteurs soumis au régime de participation pour le financement des voies nouvelles, réseaux : L'ensemble du territoire communal en application des articles L332-9 et suivants.

Les articles L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4- les servitudes d'utilité publique

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

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

des risques inondation existent sur le territoire communal. dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits sur des documents d'aleas de risques d'inondation, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

des risques incendie de forêt existent sur le territoire communal. dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans la carte d'aléa incendie de forêt, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

#### 6 - les règlements des lotissements :

Conformément à l'article L442-9 du code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de règles d'un lotissement existant, ces dernières cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu des l'entrée en vigueur de la loi du 4 mars 2014 ( loi « ALUR »).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

#### 7 - Autres réglementations:

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

S'appliquent également :

La législation et la réglementation propres à la protection des zones de sensibilité archéologique ou sites inscrits ainsi que les bâtiments classés. Les secteurs cartographiés sont soumis aux dispositions du code du patrimoine, et notamment du livre V, titres II et III du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques reportés sur la carte de la DRAC, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement à la préfecture de Corse, DRAC, service régional de l'archéologie.

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

Les dispositions de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992 dite « loi de l'eau » et ses décrets d'application.

La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit

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

La loi du 2 février 1995 dite loi de l'environnement la loi « grenelle II » du 12 juillet 2010

Le plan d'Aménagement et de développement durable de la Corse approuvé en octobre 2015

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

La loi Montagne du 9 janvier 1985

Les Risques d'Inondation de l'Aliso et la carte des risques amiantifières.

#### 8 - Déclarations préalables : rappel:

Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable prévue aux articles R 421-23 et suivants du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en application des articles R421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-4, sauf dans les cas énoncés par l'article L130-1 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs. Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les éléments de paysage identifiés. Il comporte également un zonage spécifique présentant les zones de risque naturelles : inondations et incendies.

3-1 : Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Une seule zone urbaine portée au titre II du présent règlement :  
Zone Ua correspondant aux villages de Rapale et Albaro.

3-2 : Les zones à urbaniser sont repérées sur le document graphique par le sigle AU. Cela concerne le secteur d'Albaro qui ne bénéficie pas actuellement d'un raccordement au réseau d'eau potable.

3-3 : Les zones agricoles : sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.  
Ces zones comprennent les secteurs :  
As correspondant à l'identification des Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC ;

3-4 : Les zones naturelles : sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.  
Ces zones comprennent les secteurs :  
Npv qui inscrit le champ photovoltaïque ;  
Ni espaces inondables en référence à la cartographie d'aléa des risques d'inondations ;  
Nw les secteurs de captage d'eau.

Le plan de zonage comprend en outre :

- Le périmètre du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au village.

Le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP- pièce spécifique du dossier de PLU). Il est attendu un rapport de compatibilité des permis avec le contenu des OAP ;

## ARTICLE 4 INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DÉLIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE :

Les emplacements réservés sont repérés et explicités en annexes du dossier de PLU.

Les « bâtiments ou éléments bâtis remarquables protégés » qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages pourront faire l'objet de travaux et d'aménagements de façon encadrée (art. L.151-19 du code de l'urbanisme actuel).

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-11 du code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date du au 31 décembre 2015 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée. Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés sur le document graphique, en application de l'article **L123.11** du code de l'Urbanisme, sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article R 442-2 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les secteurs d'aléas des zones d'inondation en référence à la cartographie de l'Aliso.

## ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

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

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

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

## ARTICLE 6 EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement : Des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...).

Des voies de circulations de quelque nature qu'elles soient, peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## ARTICLE 7 CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, selon l'article L1111-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE UA

---

Zone urbaine regroupant l'ensemble du village de Rapale.

Deux secteurs ont été délimités :

- le secteur AUa : Il cerne le secteur qui bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le village de Rapale.
  - le secteur AUb : Il cerne le secteur qui autorise un assainissement individuel.
- 

### **ARTICLE UA 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les réhabilitations de bâtiments existants
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes
- Les extensions des constructions existantes.
- Tous travaux et opérations compatibles avec les dispositions - dont les documents graphiques - de l'O.A.P.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- Les équipements publics.

### **ARTICLE UA 2** OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sur les terrains relevant du risque d'amiante environnement tout travaux seront tenus de se conformer aux prescriptions concernant ce risque.

### **ARTICLE UA 3** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **3.1** Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2** Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

## **ARTICLE UA 4** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### **4.1** Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

### **4.2** Assainissement

#### **4.2.1** Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite. En secteur UAb, un assainissement autonome est autorisé dans l'attente du réseau. Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés, non desservis par le réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement non collectif établis conformément aux prescriptions réglementaires et aux prescriptions techniques particulières définies dans le zonage d'assainissement.

#### **4.2.2** Eaux pluviales

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain naturel. La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel. Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

La priorité doit être donnée à un traitement des eaux pluviales par infiltration afin de limiter les rejets sur les fonds inférieurs. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique de bassins de rétention.

### **4.3** Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent, autant que faire se peut, être réalisés en souterrain

## **ARTICLE UA 5** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'alignement existant en continuité avec les constructions avoisinantes.

En secteur UAa, les constructions doivent respecter les implantations telles que portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

## **ARTICLE UA 6** IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en continuité des limites séparatives. En cas de non contiguïté, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3,00 mètres de cette limite.

En secteur UAa, les constructions doivent respecter les implantations telles que portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

## **ARTICLE UA 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé hormis en secteur UAa, secteur dans lequel les constructions doivent respecter les implantations telles que portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

## **ARTICLE UA 8** EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé hormis en secteur UAa, secteur dans lequel les constructions doivent respecter les implantations telles que portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

## **ARTICLE UA 9** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction ne pourra présenter une hauteur à l'égout supérieure à la hauteur des constructions limitrophes sur propriétés voisines. Lorsque deux constructions limitrophes présentent deux hauteurs nettement différentes, il est fait obligation de porter la hauteur de l'égout de la construction à une valeur située entre les deux hauteurs d'égout existantes. De plus, en secteur UAa, les constructions ne pourront présenter plus de deux niveaux sur RDC.

## **ARTICLE UA 10** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnant et il sera présenté des photos permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15% un relevé topographique et des coupes de terrassement du terrain devront être joints à la demande de permis de construire, afin de pouvoir apprécier l'adaptation au sol du projet. A cet effet, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,50m.  
On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux.
- Les volumes de la construction devront être simples.
- Les ouvertures de façades seront en général plus hautes que larges. Elles seront organisées de telle sorte que les façades présentent plus de maçonnerie que de percements. Les menuiseries ne pourront présenter une couleur blanche.
- Les toitures sont généralement à deux pentes. Si elles ne présentent pas un revêtement en lauzes, elles présenteront un revêtement en tuiles de teinte brune. Les débords de toiture supérieurs à 30cm du nu extérieur des façades sont interdits. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les enduits de façades ne pourront être de couleur blanche et présentés des couleurs trop vives. Tout ou partie de la construction pourra présenter un parement en pierres du pays mais l'épaisseur de ce parement devra être étudié de telle sorte qu'il donne le sentiment d'un mur de pierres tels qu'on les retrouvent sur les bâtisses du village. L'organisation des parties traitées en pierre et des parties traitées en enduit ne devra pas présenter un aspect décoratif, mais participer à la composition en volume de la construction.
- Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace

public. Ils seront intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

- Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. ils ne doivent pas être apparents.
- Les clôtures ne présenteront pas de hauteur supérieure à 1,50m. Elles seront végétalisées.
- Les devantures commerciales sont traitées en vitrine s'intégreront dans les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites.

## **ARTICLE UA 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En secteur UAa, les aires de stationnement respecteront les indications telles que portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

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

### **12.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves**

Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Construction à usage de commerce et d'artisanat :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Construction à usage d'hôtel ou restaurant :

1 place de stationnement :

- Par chambre d'hôtel
- Pour 4 places de restaurant

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### ***Pour les extensions de construction***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

### ***Pour les changements de destination***

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus.

### ***Pour les travaux de réhabilitation***

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 12.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements, hormis les constructions existantes dans les quartiers anciens denses du village.

#### **Exception**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération, dans les secteurs anciens du village, ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations.

## **ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les haies, bosquets et arbres isolés seront préservés.

Pour les constructions à destination autre qu'entrepôt ou artisanat, 30% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération, déduction faite des cessions gratuites, sont affectés à des espaces végétalisés dont les 2/3 sont traités en pleine terre pour notamment y planter des arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre. On préservera lorsque cela est possible les plantations existantes.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2e du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques doivent être préservés.

## **ARTICLE UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La mise en œuvre d'éléments techniques de procédés de réduction de la consommation d'énergie sera privilégiée. Ils seront intégrés de façon à s'intégrer à l'ensemble construit.

Les panneaux photovoltaïques ne pourront couvrir la totalité de la toiture. Ils ne pourront en couvrir que 30% de sa totalité.

Les panneaux solaires seront intégrés au mieux dans le volume général de la toiture, sans en couvrir la totalité, sans présenter plus de 30% d'un rampant de toit.

Les climatiseurs en façade sont interdits. Les moteurs de climatiseurs et pompes à chaleurs sont intégrés à la construction et ne présenteront en aucun cas d'éléments en saillie sur la toiture ou sur la façade.

## **ARTICLE UA 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé



**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

## CARACTERE DE LA ZONE AU

Cette zone concerne le secteur d'Albaro.

Partiellement équipée, elle s'ouvrira à l'urbanisation par la procédure de modification du PLU lorsque l'ensemble des réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions respecteront les orientations d'aménagement et de programmation telles que définies dans le dossier de PLU. Ce secteur s'urbanisera soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Son règlement s'inscrira après modification du PLU dans les dispositions de la zone UAa.

---

## **ARTICLE AU 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes
- Les extensions limitée des constructions existantes.

## **ARTICLE AU 2** OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet.

## **ARTICLE AU 3** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1** Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2** Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

## **ARTICLE AU 4** CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

## **ARTICLE AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter en continuité des limites séparatives. En cas de non contiguïté, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3,00 mètres de cette limite.

## **ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE AU 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

L'extension ne pourra présenter une hauteur à l'égout supérieure à la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE AU 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet devra garantir :

- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Les volumes de la construction devront être simples.
- Les ouvertures de façades seront en général plus hautes que larges. Elles seront organisées de telle sorte que les façades présentent plus de maçonnerie que de percements. Les menuiseries ne pourront présenter une couleur blanche.
- Les toitures sont généralement à deux pentes. Si elles ne présentent pas un revêtement en lauzes, elles présenteront un revêtement en tuiles de teinte brune. Les débords de toiture supérieurs à 30cm du nu extérieur des façades sont interdits. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les enduits de façades ne pourront être de couleur blanche et présentés des couleurs trop vives. Tout ou partie de la construction pourra présenter un parement en pierres du pays mais l'épaisseur de ce parement devra être étudié de telle sorte qu'il donne le sentiment d'un mur de pierres tels qu'on les retrouve sur les bâtisses du village. L'organisation des parties traitées en pierre et des parties traitées en enduit ne devra pas présenter un aspect décoratif, mais participer à la composition en volume de la construction.
- Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public. Ils seront intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.
- Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. ils ne doivent pas être apparents.
- Les clôtures ne présenteront pas de hauteur supérieure à 1,50m. Elles seront végétalisées.

**ARTICLE AU 11** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE AU 12** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies, bosquets et arbres isolés seront préservés.

**ARTICLE AU 13** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en œuvre d'éléments techniques de procédés de réduction de la consommation d'énergie sera privilégiée. Ils seront intégrés de façon à s'intégrer à l'ensemble construit.

Les panneaux photovoltaïques ne pourront couvrir la totalité de la toiture. Ils ne pourront en couvrir que 30% de sa totalité.

Les climatiseurs en façade sont interdits. Les moteurs de climatiseurs et pompes à chaleurs sont intégrés à la construction et ne présenteront en aucun cas d'éléments en saillie sur la toiture ou sur la façade.

**ARTICLE AU 14** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé



**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CARACTERE DE LA ZONE A

---

Zone naturelle dont il s'agit de protéger la vocation d'activité agricole.  
La zone agricole comprend un secteur As, Espaces Stratégiques Agricoles.

### **ARTICLE A-1:** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations de sols hormis les suivantes:

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières;

Les équipements sportifs liés notamment à la pratique de la randonnée ;

Les ouvrages d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, si leur localisation répond à une nécessité technique impérative incompatible avec le voisinage des zones habitées ;

L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

La restauration ou la reconstruction des bâtiments à valeur patrimoniale recensés sur le document graphique du PLU, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF).

En secteur As :

Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative.

Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.

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

La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :

o si leur localisation répond à une nécessité technique impérative avec le voisinage des zones habitées ;

o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,

o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

o et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation,...).

## **ARTICLE A - 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Sur les terrains recensé au titre du patrimoine archéologique, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont pour ce qui nous concerne les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable.

Sur les terrains relevant du risque d'amiante, tout travaux seront tenus de se conformer aux prescriptions concernant ce risque.

## **ARTICLE A-3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

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

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

## **ARTICLE A-4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1: Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable: soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2: Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

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

A défaut de raccordement possible au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire: les prescriptions techniques de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en oeuvre .

#### 4.2. .2 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ( et ceux visant à la limitation des concentrations des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain ou en encastrés.

#### 4.2.3 Electricité, téléphone

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

#### **ARTICLE A- 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées au moins égale à 5 mètres.  
Cette distance est fixée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.

#### **ARTICLE A- 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

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

#### **ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé) du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Cette distance ne pourra excéder 8 mètres.

#### **ARTICLE A-8: EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

#### **ARTICLE A 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol, à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 10 mètres.

#### **ARTICLE A-10: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel de la plaine. Elles présenteront des volumes simples. Une seule couleur de bardage ou enduit en façade sera mis en œuvre ; les teintes claires sont à proscrire. La toiture présentant soit un seul rampant, soit deux rampants symétriques.

Les clôtures seront franchissables (en chicanes ou ouvertes en partie basse), pour permettre le passage de la petite faune.

#### **ARTICLE A-11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A-12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement seront plantées.  
Les projets devront trouver une implantation qui préserve au mieux la préservation des plantations existantes.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés.  
Une distance de 15,00m sera respectée de part et d'autre des cours d'eau.  
Les haies de limite de parcelle, les bosquets et les arbres isolés seront conservés.  
Les plantations seront constituées d'essences locales.  
Les plantes envahissantes sont interdites.

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

**ARTICLE A-13** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

**ARTICLE A-14** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CARACTERE DE LA ZONE N

---

La zone N est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Npv qui accueille u champ photovoltaïque ;
  - Les secteurs Ni, soumis aux risques d'inondation ;
  - Les secteurs Nw, périmètres rapprochés des captages d'eau.
- 

## **ARTICLE N1** : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole hormis en secteur Nw ;
- En secteur Npv, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du champ photovoltaïque existant, dans la limite du périmètre défini pour le permis de construire dont l'exploitant a pu bénéficier en 2008.
- Les ouvrages d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, si leur localisation répond à une nécessité technique impérative incompatible avec le voisinage des zones habitées, sauf en secteur Nw ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf en secteur Nw ;
- La restauration des bâtiments existants conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que leur destination finale soit autorisée par les dispositions du règlement de la zone.
- La restauration ou la reconstruction des bâtiments à valeur patrimoniale recensés sur le document graphique du PLU, après avis du Conseil des Sites.
- Les aires de stationnement non imperméabilisées et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, sauf en secteur Nw.
- Le changement de destination des bâtiments dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation de la zone après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

## **ARTICLE N2** OCCUPATION DES SOLS SOUMISE A CONDITION PARTICULIERE

### Prise en compte des risques d'amiante naturelle:

Sur les terrains relevant du risque d'amiante environnement tout travaux seront tenus de se conformer aux prescriptions concernant ce risque.

### Prise en compte des risques d'inondation:

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation Ni, toutes les occupations et utilisation de sol sont interdites.

### Prise en compte du patrimoine archéologique ou bâtiments classés au titre des Monuments Historiques:

Sur les terrains recensé au titre du patrimoine archéologique, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au

patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont pour ce qui nous concerne les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R.523-4 du code du patrimoine).

### **ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

#### **3.2. Voirie**

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

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

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

### **ARTICLE N4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable: soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux Usées**

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

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

##### **4.2.2 Eaux pluviales**

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

La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

## **ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite d'emprise de voies ouvertes à la circulation.

Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe au moins pour les routes départementales.

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

## **ARTICLE N6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou modes d'utilisation des sols susceptibles d'être autorisés en application de l'article 2 doivent être à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction.

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

## **ARTICLES N7 à N8**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol, à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 10 mètres.

## **ARTICLE N10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel de la plaine. Elles présenteront des volumes simples. Une seule couleur de bardage ou enduit en façade sera mis en œuvre ; les teintes claires sont à proscrire. La toiture présentant soit un seul rampant, soit deux rampants symétriques.

Les clôtures seront franchissables (en chicanes ou ouvertes en partie basse), pour permettre le passage de la petite faune.

## **ARTICLE N12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Une distance de 15,00m sera respectée de part et d'autre des cours d'eau.

Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques devront être préservés .Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 121-27 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE N13 & N14**

Non règlementé.