

Plan Local d'Urbanisme



Département de Haute-Corse

LINGUIZZETTA

5

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du
Arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
A/ DISPOSITIONS INTRODUCTIVES.....	4
B/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT.....	28
C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	40
D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	45
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	49
ZONE UA.....	50
ZONE UB.....	56
ZONE UC.....	61
ZONE UD.....	67
ZONE UL.....	73
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	77
ZONE A	78
TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	82
ZONE N	83

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme. Elles constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

A/ DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

ARTICLE DG1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de LINGUIZZETTA.

ARTICLE DG2 : PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du Littoral,
- les dispositions de la loi Montagne 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne,
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (DPU) instaurées par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des différents taux de fiscalité de l'aménagement...
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

ARTICLE DG3 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

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

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

a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ; elle comprend un secteur UAm.

b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBa.

c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCa et un secteur UCb.

d/ la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDa

e/. la zone UL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan ; elle comprend un secteur ULa.

2. **Les zones d'urbanisation future** dites zones AU ne figurent pas au PLU de Linguizzetta.

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

La zone agricole est entièrement constituée d'une zone As délimitée par un tireté est repérée par l'indice As au plan ; elle comprend un secteur Aspr, et un secteur Asm.

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

La zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur NL, un secteur Npr, un secteur Nt, un secteur Ne et un secteur Nx.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

5. Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Espaces Verts Protégés (EVP) ;
- Les périmètres des OAP ;
- La zone non aedificandi ;
- La transcription de la bande des 100 mètres ;

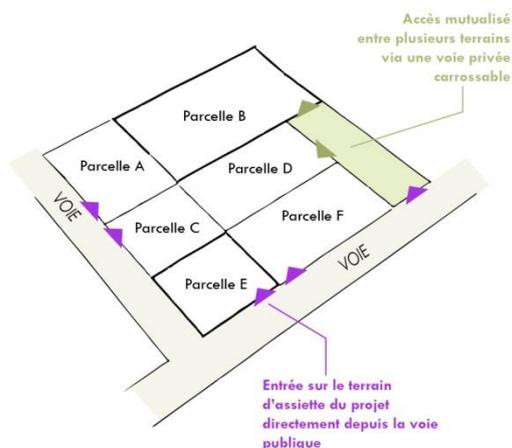
- La transcription des Espaces Proches du Rivage (EPR) ;
- La transcription des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC).

A titre informatif, figurent également :

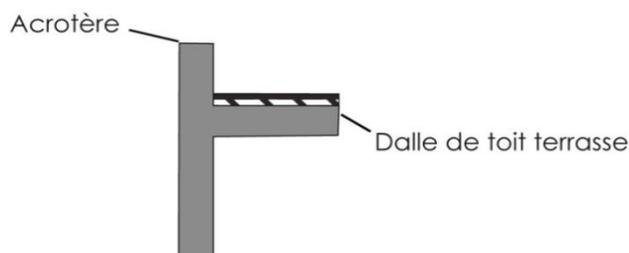
- L'emprise des zones de risque de l'atlas des zones inondables (AZI) ;
- Le bâti non cadastré.

ARTICLE DG4 : LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

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

Ces réalisations peuvent également être concernées :

- par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0).
 - Par des dispositions du règlement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).
-
- **Aléa** : L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.

 - **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

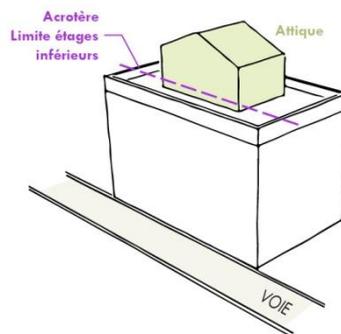
 - **Allée** : voie interne à l'unité foncière, bordée d'arbres.

 - **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, piscines et poolhouses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...
- La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.
- Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.*
- **Arbre de haute tige** : Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniériste, etc.).

 - **Artificialisation des sols** : transformation d'un sol à caractère naturel, agricole ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle.

 - **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.



- **Auvent** : Petit toit en saillie, aménagé ordinairement au-dessus des entrées de bâtiments, pour protéger de la pluie.
 - **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction et dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.
 - **Bâtiment** : Construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...).
- Les règles qui s'appliquent aux bâtiments font l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.
- **Caravane** : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
 - **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
 - **Changement de destination** : Acte permettant de changer le motif de l'édification d'une construction selon les catégories de destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.
 - **Chaussée** : La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules. Les bandes cyclables sont intégrées à la définition de la chaussée.

- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

NOTA BENE : Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins...

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**

- **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».

- **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**

- **Logements :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.

Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements.

- **Hébergements :** constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**

- **Artisanats et commerces de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Pour rappel, l'artisanat correspond à une activité de production, de transformation ou de prestation de service grâce à un savoir-faire particulier et concerne les domaines suivants :

- *ALIMENTATION : Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson), Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification), Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie, Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie, Fabrication de produits laitiers et Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande*
- *BATIMENT : Aménagement, agencement et finition, Couverture, plomberie chauffage, Industries extractives (tourbe, pierre, argile...), Maçonnerie et autres travaux de construction, Menuiserie, serrurerie, Orpaillage, Préparation des sites et terrassement, Travaux d'installation électrique et d'isolation et Travaux sous-marins de forage*
- *FABRICATION : Fabrication d'articles textiles, Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets, Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique, Fabrication d'instruments de musique, Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport, Fabrications d'objets divers, Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie, Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication, Fabrication et réparation de meubles, Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction, Fabrication de vêtements en cuir et fourrure, Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements, Récupération, Taxidermie, Transformation des fibres, tissage, ennoblissement, Transformation de matières nucléaires, Travail du bois, du papier et du carton, Travail du cuir et fabrication de chaussures et Travail du verre et des céramiques.*
- *SERVICES : Ambulances, Blanchisserie et pressing (sauf libre-service), Coiffure, Compositions florales, Contrôle technique, Cordonnerie et réparation*

d'articles personnels et domestiques, Déménagement, Embaument, soins mortuaires, Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique, Etalage, décoration, Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement, Maréchalerie, Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon, Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation, Réparation automobile cycles et motocycles, Réparation d'objets d'art, Spectacle de marionnettes, Soins de beauté, Taxis et voitures de remise, Toilettage d'animaux de compagnie, Travaux de photographiques et Voiture grande remise

Les activités artisanales n'emploient pas plus de 10 salariés au moment de leur création, sont constituées en tant que personne physique ou morale et font l'objet d'une déclaration d'activité auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat.

- **Restaurations** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale (*restaurant, bar café...*).
- **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :

- *Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;*
- *Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;*
- *Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;*
- *Laboratoire d'analyses, de radiologie ;*
- *Etablissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)...* ;

- **Hôtels** : Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.
- **Autres hébergements touristiques** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie ainsi que les gîtes définis par l'article D324-1 du Code du tourisme, s'agissant de meublés de tourisme.
- **Cinémas** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies

d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - **Salles d'art et de spectacles :** constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - **Equipements sportifs :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
- **Industries :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - **Entrepôts :** constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - **Bureaux :** constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - **Centres de congrès et d'exposition :** constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Construction en premier rideau :** Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.
- **Construction en second rideau :** Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

- **Consommation d'énergie primaire** : Consommation conventionnelle du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Coupe et abattages d'arbres** : La coupe ou l'abattage se différencie du défrichage dans le sens où celle-ci n'a pas pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.

- **Cour commune** : Il s'agit d'une servitude de droit privée instituée par convention entre deux propriétaires voisins consistant le plus souvent en une servitude « non aedificandi », qui interdira de bâtir sur une certaine distance à compter de la limite séparative (sur une ou plusieurs propriétés puisque la servitude peut être réciproque). Étant constitutive de droits réels immobiliers, elle doit être publiée au service de publicité foncière (décret du 4 janvier 1955) pour être opposable aux acquéreurs successifs.

- **Débit de fuite** : débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.

- **Défrichage** : Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichage toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (Code forestier, art. L.341-1).

- Démolition : Action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme). Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :
 - concerne une construction
 - inscrite au titre des monuments historiques,
 - identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique
 - ou s'il se trouve
 - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques,
 - dans un site inscrit, classé ou en instance de classement,
 - dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.

- **Domaine public** : Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement** :
Il n'existe pas de définitions officielles mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.

Les **eaux** dites **pluviales** sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.

Les **eaux** dites de **ruissellement** sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de nombreux macrodéchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites...). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

- **Eaux usées domestiques (EUD)** : elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :
 - les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
 - les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

- **Eaux usées non domestiques (EUND)** : elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.

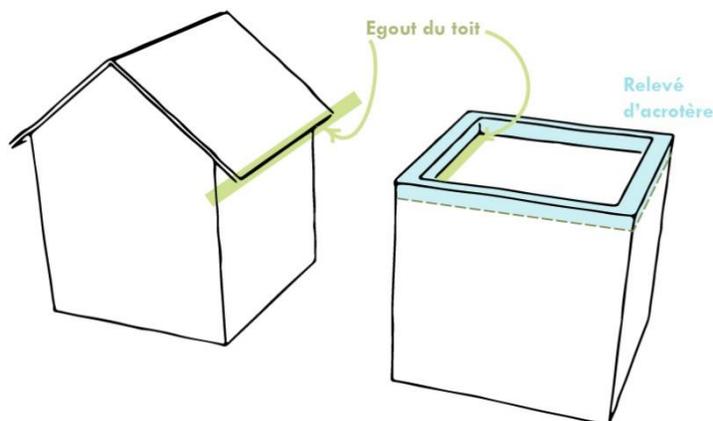
- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD) :** le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :

« Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »

Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.

- **Egout du toit :** Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

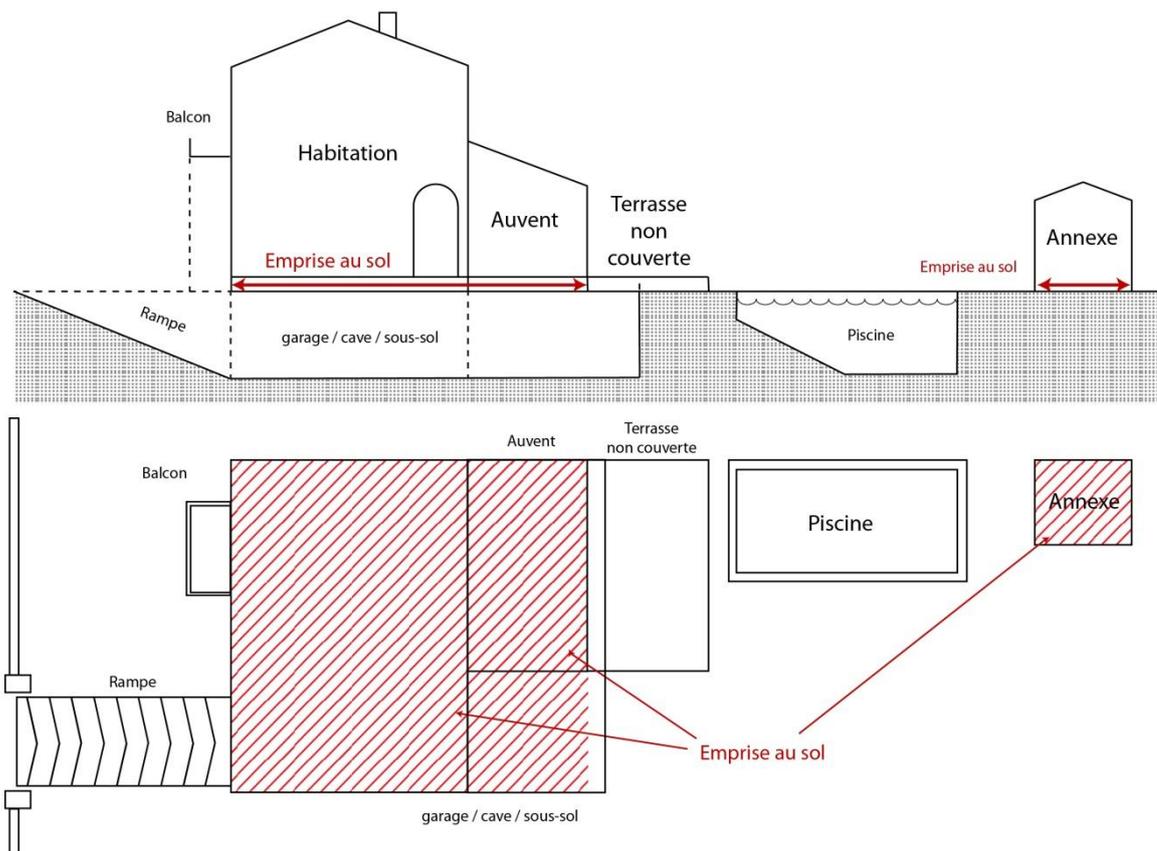
L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



- **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (murs compris), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, oriels, constructions en porte à faux...) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

IMPORTANT : La notion d'emprise au sol est appréhendée différemment dans les zones A et N. Certains PPRn peuvent également définir des modalités de calcul différentes.



- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre...) ou d'équipements public.

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

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espace Boisé Classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres imposés** : il s'agit des surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.

Ex : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de stationnement, etc.

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace
 - o dont le revêtement est perméable ;
 - o dans lesquels il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
 - o faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et pouvant recevoir des plantations.

Exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.)

- **Espaces verts de pleine terre** : il s'agit des espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales.

- **Exhaussement** : Remblais ou surélévation du sol.

- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Une surélévation constitue une extension verticale d'un bâtiment.

- **Exploitation agricole / forestière** : Cf. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Gestion traditionnelle des eaux pluviales** : mode de gestion ayant recours à des ouvrages de collecte et de stockage enterrés. Il regroupe un ensemble de techniques reposant sur le concept du « tout tuyau ». Les eaux pluviales sont collectées et concentrées vers un même exutoire.
- **Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)** : mode de gestion développant, de façon coordonnée entre toutes les échelles d'espaces pertinentes (urbains, périurbains et ruraux à leur amont direct), la multiplicité des fonctionnalités des systèmes et équipements contribuant à la gestion de l'eau de pluie. Cette gestion contribue à :
 - valoriser l'usage et la présence de l'eau en ville,
 - réduire les flux de pollution par temps de pluie,
 - limiter dans les situations de pluies très fortes la formation d'écoulements occasionnels, rapides et concentrés et de zones d'accumulation.Elle cherche dans toute la mesure du possible à gérer les eaux au plus près du lieu où la pluie est tombée et à minimiser les ruissellements ou, à défaut, leurs effets sur les vies humaines et les biens.
- **Gestion à la « parcelle » des eaux pluviales** : mode de gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à gérer au maximum les eaux de pluie in situ à l'échelle de la « parcelle » (c'est-à-dire directement là où elles tombent).

NOTA : le présent règlement impose une limitation des débits d'eaux pluviales rejetés à l'aval des « parcelles » objets d'aménagements et / ou de constructions. « Parcelle » est ici un terme générique pouvant recouvrir ceux d'unité foncière, de lotissement, de zone d'aménagement, d'ilot urbain ...

Dans le cadre du présent règlement le cas le plus fréquent est celui d'**unité foncière**.
- **Habitation légère de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme)
- **Impasse** : Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

- **Imperméabilisation** : recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton ...) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.

- **Infiltration** : processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.

L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.

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

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

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

La nomenclature est un catalogue exhaustif des activités des ICPE. Vous pouvez la consulter sur le site AIDA. Elle est divisée en 4 catégories de rubriques d'activité :

 - rubriques 1000 : Substances
 - rubriques 2000 : Activités
 - rubriques 3000 : Activités "IED"
 - rubriques 4000 : Substances et mélanges dangereux

- **Installations accessoires** : auvents rampes d'accès, terrasses amovibles accolées aux HLL et résidence de loisirs installées sur des terrains aménagés.

- **Installations techniques** : Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires...).

- **Jardins familiaux** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaison douce** : Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. En sont exclus les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
 - Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

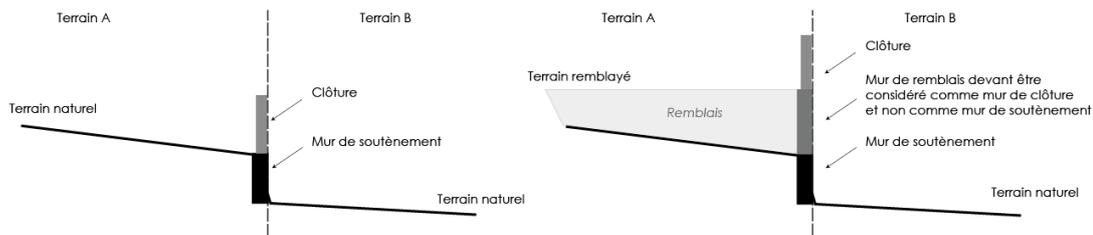
- **Lotissement** : division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L442-1 du Code de l'Urbanisme).

- **Lucarnes** : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

- **Modénature** : Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.

- **Mur de remblai** : cf. mur de soutènement

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Mutualisation du stationnement** : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

- **Noue** : Fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Oriel** : avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade (fenêtre en baie ou fenêtre arquée).

- **Parcelle** : portion de terrain constituant l'unité cadastrale de base

- **Parcelles dites en drapeau** : Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis à vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.

- **Perméabilité d'un sol** : capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française XP P 16-002 (2007) - Glossaire assainissement)
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme.
Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **PPR / Plan de prévention des risques** : Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.
- **PPRi** : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) d'inondation
- **Pleine terre** : Epaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé, plus ou moins favorable à l'accueil de végétation.
- **Pourcentage de pente** : Le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

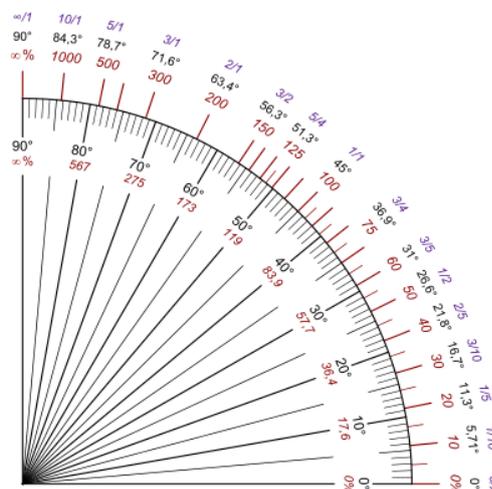


Diagramme de pentes sur quart de cercle avec les principales valeurs en pourcentage, degrés et ratio

- **Programme** : Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples :

réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Remblais** : exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais...).
- **Renouvellement urbain** : forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.
- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface)** : sont rattachées sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs ...) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées ...).
- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).
- **Rétention** : stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.
- **Retrait** : zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, depuis le mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Ripisylve** : ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.
- **Risque** : Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement (aléas)** et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résument ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".

La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).

- **Ruissellement** : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.
- **Servitudes d'utilité publique (SUP)** : servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
 - Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
 - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
 - Servitudes relatives à la défense nationale ;
 - Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).Elles sont annexées au PLU mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.
- **Sol ou terrain naturel** : Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Superstructure** : sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.
- **Surface de plancher (SdP)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
-
- **Surface de vente** : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (Loi n°72-657 du 13 juillet 1972)

 - **Taxe d'aménagement** : impôt local perçu par la collectivité sur toutes les opérations de construction nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable).

 - **Techniques alternatives** : contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluies au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.

 - **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires non séparé par une voie.

 - **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.

 - **Toiture terrasse** : Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

 - **Toiture végétalisée** : Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

- **Transparence hydraulique :** La transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.

- **Voie :** une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.

- **Voie privée :** la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

- **Voies et emprises publiques :**
 - Sont considérées comme **voies publiques** au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
 - Sont considérées comme **emprises publiques**, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Vulnérabilité :** La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.

L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

- **Zone d'aménagement Concerté (ZAC) :** zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés).

La ZAC constitue une procédure d'intérêt public, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.

- **Zones humides** : Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).
- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

ARTICLE DG 5 : MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLES DE HAUTEUR

Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

Modalité de calcul de la hauteur maximale

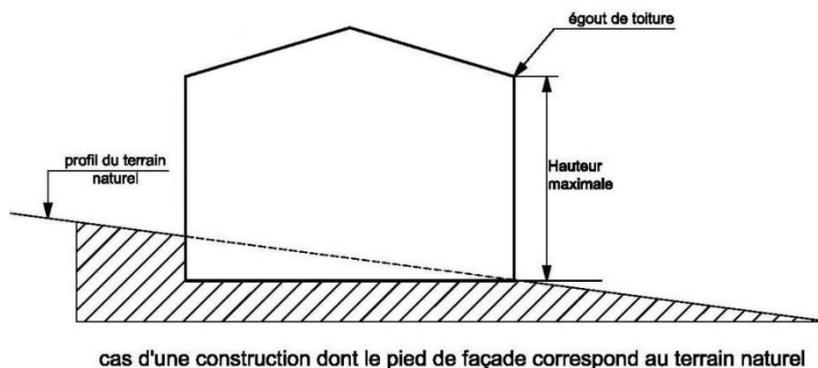
La hauteur maximale des constructions est mesurée :

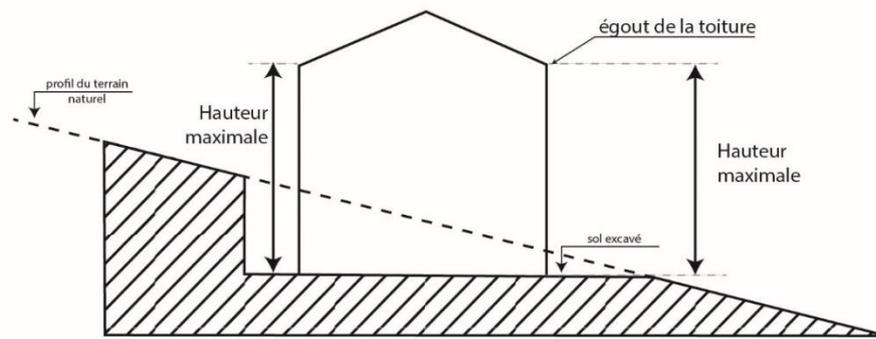
- du point le plus bas de toutes les façades (pied du bâtiment), établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
 - o l'égout du toit (tuile, génoise ou gouttière) dans le cas d'une toiture à pente ;
 - o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse
 - o sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

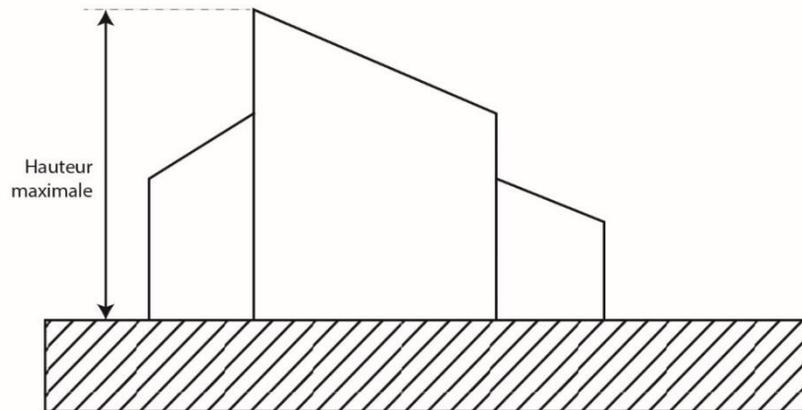
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) dans la limite de 2,20 m de hauteur tut compris et les rampes d'accès dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées ;
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.

La hauteur des bâtiments doit tenir compte des éléments de paysage et de patrimoine.

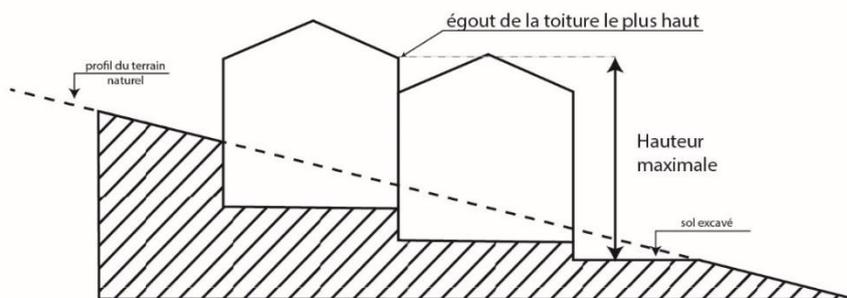




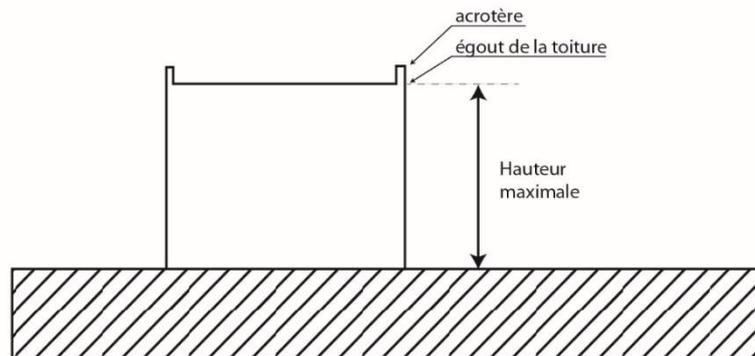
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente

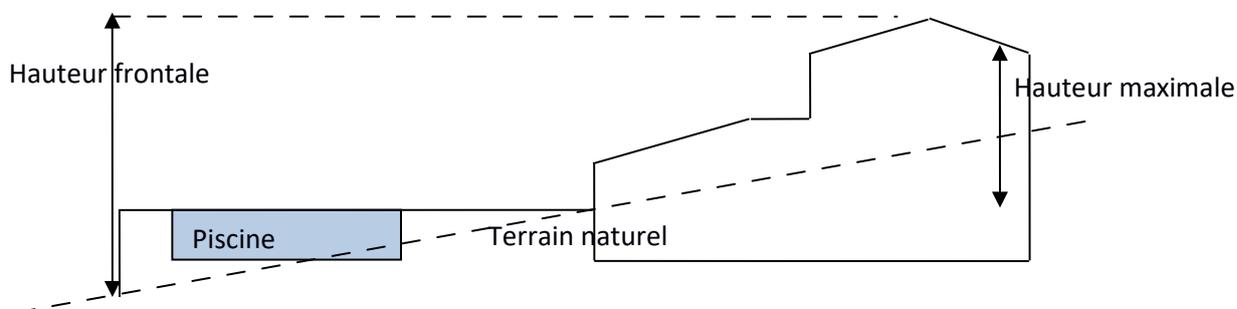


cas d'une construction avec une toiture terrasse

Hauteur frontale :

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet – comprenant bâtiments, annexes, terrasses... mais hors clôtures) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau du faitage pour les toitures en pentes, et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasse », de la façade la plus haute. Elle inclut les différents niveaux de la construction pour les toitures en pentes (et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses), y compris les murs de soutènement des terrasses et des piscines créés à l'occasion du projet s'ils sont en continuité de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.



ARTICLE DG 6 : MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Les règles de recul ou d'alignement fixées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux piscines et leurs plages ;
- aux garages si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et

- sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
 - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
 - aux clôtures et murs de soutènement ;
 - aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 7 : MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.
- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction. Les rampes d'accès sont autorisées.
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...)
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

ARTICLE DG 8 : MODALITES D'APPLICATIONS DES NORMES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article correspondant de chaque zone.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

Destination	Sous-destination	Normes imposées		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	1 place / 60 m ² de SdP (par logement) avec un minimum de 1 place par logement de type T1/T2 et 2 places par logement à partir du type T3 et un maximum de 5 places de stationnement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement. Aucune place de stationnement n'est exigée dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.	
	Hébergement	1 place visiteur (facilement accessible depuis le domaine public) à partir et par tranche de 3 logements dans le cas d'une opération d'aménagement ou d'un lotissement		
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	1 place / 15 m ² de SdP	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m ² de SdP créée.	
	Restauration	1 place / 20 m ² de SdP		
	Commerce de gros	1 place / 100 m ² de SdP		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>SdP inférieure ou égale à 150 m²</u>	1 place / 60 m ² de SdP	Aucune place de stationnement n'est exigée dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.
		<u>SdP supérieur à 150m²</u>	1 place / 40 m ² de SdP	
Hébergement hôtelier et touristique		1,2 place par chambre indépendante (ce qui couvre les places pour le personnel).	Pour les hôtels de capacité importante recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres.	

	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 60m ² de SdP au minimum.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel.
	Bureau	1 place / 35 m ² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Normes de stationnement pour les 2/3 roues motorisées

Destination des constructions	Norme imposée pour les deux roues motorisées
Habitation	1 place deux-roues par logement
Commerces et activité de services	2 places deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher

Normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
 $160/50 = 3,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
 $190/50 = 3,8$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée :

- pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 50m² de surface de plancher pour l'habitat).
- pour tout changement de destination à usage d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'Artisanat et commerce de détail et de Restauration, et ce jusqu'à hauteur de 50 m² de Surface de Plancher.

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être communes à un même logement.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

ARTICLE DG 9 : MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX ACCES ET VOIRIES

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE DG10 : MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX RESEAUX

Dispositions générales

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

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

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 9 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Dispositions relatives à l'assainissement collectif des eaux usées

La totalité des rejets d'assainissement doit s'effectuer conformément au règlement communautaire d'assainissement collectif approuvé en conseil communautaire du 18/12/2010, notamment en ce qui concerne les eaux issues des piscines.

Rappel de l'arrêté du 21 juillet 2015

En application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/jde DB05, applicable depuis le 1^{er} janvier 2016, l'implantation de dispositif d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 équivalent-habitants est interdite :

- À moins de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public ;
- Dans les zones à usage sensible : périmètres de protection de captages d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une déclaration d'utilité publique, zone à proximité d'une baignade (il convient d'intégrer les éléments du profil de vulnérabilité de la baignade),
- À moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès du maire de la commune concernée en application de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

Dispositions relatives à l'assainissement autonome des eaux usées

Tout dispositif d'assainissement autonome autorisé par ce règlement doit se conformer aux préconisations du schéma directeur d'assainissement de la commune. Ce dernier précise les modalités de mise en œuvre obligatoire de la filière terre d'infiltration.

ARTICLE DG11 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE DG12 : EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES)

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- Les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- Les crèches et haltes garderies publiques ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- Les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements sportifs publics ;
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources, sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- Les équipements culturels ;
- Les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

De plus, sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements. Néanmoins, concernant les dispositions réglementaires particulières des articles 6, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- La nature des équipements ;
- Le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- Leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- Le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE DG13 : OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation mais devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte-tenu de leur proximité à l'espace public.

ARTICLE DG14 : OUVRAGES NECESSAIRES A LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Il pourra être dérogé aux règles relatives à l'aménagement et la conservation des espaces verts, le cas échéant à d'autres règles particulières du présent règlement, pour la réalisation et l'optimisation des ouvrages et dispositifs nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales.

ARTICLE DG15 : RECONSTRUCTIONS DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de Prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLU ne s'y oppose pas.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLU ne s'y oppose pas.

ARTICLE DG16 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- Qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- Qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- Qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et surélévations dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions réglementaires de la zone.

ARTICLE DG17 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement (cf. notamment prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la gestion du risque inondation), **et à l'exception des constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol après travaux et leurs voies d'accès**, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone peuvent être autorisés, dans la limite de **1 mètre 50 maximum par rapport au terrain naturel originel**, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égale à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- Aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être utilisés en priorité. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE DG18 : OPPOSITION DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE DG19 : LES PISCINES

Les piscines doivent pouvoir justifier d'une part d'un dispositif d'évacuation des eaux de lavage (tranchée filtrante ou puits d'infiltration) et d'autre part d'un moyen de vidange qui pourra être un exutoire dans un vallon ou dans un réseau pluvial, à condition de ne pas dépasser un débit de 3 litres/seconde, ou à défaut, un camion-citerne.

C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

ARTICLE DG20 : ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA HAUTE-CORSE ET RISQUE DE SUBMERSION MARINE

L'Atlas des zones inondables de la Haute-Corse, approuvé par arrêté préfectoral en septembre 2000, est applicable sur le territoire communal. Une étude précise menée par Carex Environnement en mars 2003 présente une cartographie géomorphologique informative et des fiches explicatives par cours d'eau. Bien que simple étude des aléas d'inondation, les cartographies de l'Atlas des zones inondables de la Haute-Corse s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Les périmètres des zones inondables identifiées par cette étude précise sont annexés au présent dossier de P.L.U. (Servitudes d'Utilité Publique).

L'Atlas des zones inondables de la Haute-Corse distingue trois unités hydrogéomorphologiques actives auxquelles s'appliquent des correspondances en matière de périodes de retour et d'hydrodynamisme :

- Lit mineur (zone de grand écoulement et de mobilité avec période de retour inférieure à 1 an)
- Lit moyen (champs d'expansion de crue avec période de retour comprise entre 1 et 10 ans)
- Lit majeur (champs d'expansion de crue rare à exceptionnelle)

Les documents de zonage du P.L.U. exposent les secteurs concernés au travers d'un aplat gris clair.

Incidences du classement en zone de risque inondation sur le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risque inondation, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions particulières liées à la nécessaire prévention des risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

1] Dispositions applicables dans les secteurs de risque inondation

1.1. Sont autorisées avec prescriptions

- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux et celles nécessaires à l'exploitation des captages, d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à 0,20

mètre au-dessus de la cote de référence (plus haute crue connue) ou étanchéifiés et protégés contre les affouillements,

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

Recommandations applicables aux constructions existantes

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

Recommandations applicables aux constructions nouvelles

- les nouvelles constructions au sein des secteurs indicés "i" doivent justifier d'une étude hydrogéologique fixant les prescriptions à son établissement.

1.2. Sont interdits

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

2] Dispositions applicables dans les secteurs de risque de submersion marine

La commune de Linguizzetta est concernée par les aléas « submersion marine ». Dans les zones identifiées comme telles dans l'annexe dédiée, toute construction nouvelle non liée à la gestion du risque est interdite.

Pour les constructions existantes, et sans que cela ne vienne contredire les dispositions au sein des Espaces proches du Rivage :

- Il est formellement interdit de créer des niveaux souterrains.

- Il est obligatoire d'aménager un accès au toit et d'y prévoir un refuge.
- Il est obligatoire de surélever le premier niveau de plancher.

Ces aménagements ne doivent pas constituer une extension de l'existant.

ARTICLE DG21 : ZONE DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 22 mai 2000 relatif au recensement et au classement des infrastructures de transports terrestres dans le département de Haute Corse.

Ces dispositions concernent la Route Territoriale 10. **L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

ARTICLE DG22 : CONTAMINATION A L'ARSENIC ET A L'ANTIMOINE DE LA NAPPE ALLUVIALE DE LA BRAVONNE

Les forages et puits privés existants utilisés à titre domestique ou destinés à l'alimentation du public sont soumis à réglementation (déclaration en mairie ou obtention d'une autorisation préfectorale). Il est rappelé que la nappe alluviale de la Bravonne dépasse la concentration maximale admise en arsenic entraînant ainsi un risque sanitaire important.

Sont interdits : les nouveaux forages pour la consommation d'eau humaine dans la plaine alluviale de la Bravonne.

ARTICLE DG23 : PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

La commune de Linguizzetta se situe en zone de sismicité 1 (très faible, sur une échelle de 1 à 5).

Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 1 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 3	Aucune exigence		Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG24 : DEBROUSAILLEMENT

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.

Au titre de l'article L322-3 du Code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » ;

- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015, annexé au PLU, régleme de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi, qui pourra procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.

En l'absence de débroussaillage, une amende peut être appliquée en application des articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.

Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

ARTICLE DG25 : ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX ET RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux et n'est pas concerné par le risque de mouvements de terrain. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU.

Pour les secteurs concernés par un aléa moyen, la réalisation d'une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques est recommandée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- nouvelle construction ;
- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE DG26 : UTILISATION DE MATERIAUX ET ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU à l'exception de la zone UA, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus ;



Exemple de panneaux solaires intégrés dans la pente de la toiture

- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites historiques de la commune.

ARTICLE DG27 : DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR L'ENGAGEMENT DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

ARTICLE DG28 : DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE OU CONSTRUCTION DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation.

ARTICLE DG29 : FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Il est rappelé que tous les bâtiments neufs doivent respecter les dispositions des articles R111-14 à R111-14-3-2 du Code de l'Habitat et de la Construction concernant l'installation de circuits électriques des parcs de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ARTICLE DG30 : REGLES GENERALES RELATIVES AUX COEFFICIENTS D'ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Les espaces verts de pleine terre désignent les espaces faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors espaces verts imposés et non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol (cf. lexique).

Les espaces concernés par un emplacement réservé ne sont pas pris en compte dans le calcul des différents coefficients.

Exemple de modalités de calcul des espaces verts et des espaces verts de pleine terre :

Sur un terrain de 500 m² :

- coefficient d'espace libre requis de 25 % ⇔ 125 m² d'espaces libres
- coefficient d'espace vert de pleine terre requis de 40 % ⇔ 200 m² d'espaces verts

ARTICLE DG31 : REGLES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLU

ARTICLE DG32 : REGLES RELATIVES A LA PRESERVATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER SPECIFIQUES

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- *« d'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 ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*
- *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Espaces Verts Protégés

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage.

Les EVP sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de cercles verts.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 20 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;
- au moins 80 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout sujet végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;

- sont autorisés les parkings enterrés sous les EVP à condition de respecter les autres dispositions réglementaires de la zone, notamment en matière de pourcentage d'espaces verts imposés, et de maintenir une hauteur de terre de 1 mètre 50 au-dessus du parking enterré.

ARTICLE DG33 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc...), il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse

Service Régional de l'Archéologie - Villa San Lazaro, 1, Chemin de la Pietrina - CS 10003, 20704 Ajaccio cedex 9

Tél : 95.51.52.27 - télécopie : 95.21.20.69

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie."

Dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

En conséquence de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine livre V, titre II."

ARTICLE DG34 : PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne. Les sources lumineuses devront :

- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passé une certaine heure.
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'habitat dense correspond au cœur de village historique de LINGUIZZETTA et au secteur de MONTE (zone UAm).

SECTION I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 - Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles visées à l'article UA 2,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
- les nouvelles constructions à usage industriel et à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances,
- les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA 2 - Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Pour la seule zone UA :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, liés à la réalisation des constructions admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux liés à une activité artisanale ou commerciale de vente au détail exclusivement.

Pour la seule zone UAm :

- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- la réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants.
- les annexes et piscines ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants.

ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4- Volumétrie et implantations des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Aucune occupation ou utilisation du sol dans les périmètres de zone non aedificandi portés aux documents graphiques n'est autorisée.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes. Les "dents creuses" pourront être comblées sans pour autant dépasser de plus d'un mètre le niveau des toitures mitoyennes.

La hauteur des constructions annexes (pool house, local technique des piscines...), calculée à l'égout du toit, est limitée à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier. Toutefois, pour des motifs d'ordre technique ou d'ordonnancement architectural, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite qui en est le plus rapprochée, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions générales

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

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

3. Les matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ou les pierres apparentes doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

4. Les façades

La couleur des enduits sera choisie parmi les nuances de gris. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis. Les enduits doivent être réalisés à la chaux talochée fin. Les enduits projetés mécaniquement sont interdits. Les façades peuvent cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

Les canalisations d'évacuation devront être préférentiellement intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

5. Les ouvertures

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

Les baies doivent être obturées préférentiellement par des persiennes. Le bois (comme lamellé collé) et les fenêtres de couleurs grises et les persiennes sont fortement recommandés.

6. Les toitures

Elles seront à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 % et 35 %. Elles seront couvertes en lauzes (couleur gris bleu et de taille irrégulière) ou en tuiles romaines, tuiles canal ou tuiles vieilles de teinte ocre ou rouge. Les toitures terrasses sont strictement interdites.

7. Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée ;

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

8 Les clôtures

Les clôtures sur rue ne peuvent être qu'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portes, portails, portillons). Les grillages, brise-vue, canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont donc pas admis.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètres. Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

ARTICLE UA6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Article UA7- Stationnement

Non réglementé.

SECTION III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA8- Desserte par les voies publiques ou privées

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

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

2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

ARTICLE UA9- Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

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

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

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

3 – Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4 - Autres installations techniques

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

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond au secteur des marines de Bravone.

Elle comprend un secteur UBa correspondant au lotissement de Bravone.

Ces deux secteurs sont considérés comme des Secteurs déjà Urbanisés au sens de la loi Littoral. Ils ne peuvent recevoir de nouvelles constructions, tant en densification qu'en extension.

SECTION I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- toutes nouvelles constructions autres que celles citées à l'article UB2.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles visées à l'article UB 2,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UB 2,
- les nouvelles constructions à usage industriel et à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances,
- les dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, matériaux, produits polluants.

ARTICLE UB 2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- les extensions mesurées des bâtiments existants, leurs piscines et annexes.

-Toute occupation et utilisation du sol sur le domaine public maritime sous réserve qu'elle respecte les prescriptions du SMVM.

ARTICLE UB 3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB4- Volumétrie et implantations des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

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

2. Hauteur absolue

Elle ne pourra excéder la hauteur maximale de 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mètres par rapport aux voies existantes, à créer ou à modifier (chemins piétonniers compris).

4.4- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Les constructions en retrait doivent s'implanter à une distance égale à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite à 3 mètres **dans le seul secteur UBa**

Toutefois, les constructions à usage de garage sont autorisées en contiguïté des limites séparatives.

4.5- Implantations des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions générales

Les constructions ne doivent pas, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades en agglomérés devront être revêtus.

Tous travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

En milieu urbain, ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

ARTICLE UB6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

10 % au moins de la surface du terrain doit être traité en espaces verts plantés d'arbres d'essence locale. Par ailleurs, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surface de stationnement.

Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain de l'opération.

ARTICLE UB7- Stationnement

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

a/ constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² de superficie de plancher. Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions à usage locatif public et social, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements de stationnement nécessaires sur l'unité foncière de l'opération, il sera fait application des dispositions participatives pour non-réalisation d'aires de stationnement.

SECTION III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB8- Desserte par les voies publiques ou privées

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UB9- Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

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

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

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

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

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

4 - Autres installations techniques

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

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond principalement à la centralité de Casamozza-Filicaja dite Cœur de Bravone et à ses espaces urbains.

Elle comprend :

- un secteur UC, zone urbaine de densité importante pour la commune, à vocation principalement résidentielle et de services située au Cœur de Bravone.
- un secteur UCa correspondant à une zone principalement résidentielle de moyenne densité jouxtant la marine de Bravone.
- un secteur UCb correspondant à une zone résidentielle de densité plus importante, autorisant de petits collectifs, au Cœur de Bravone.

SECTION I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans l'ensemble des zones UC hors UCa :

- les dépôts de véhicules.
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux autres que celles visées à l'article UC 2.
- les constructions à usage industriel.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles visées à l'article UC 2,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UC 2,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances,
- aucune occupation ou utilisation du sol dans les périmètres de zone non aedificandi portés aux documents graphiques n'est autorisée

Dans la seule zone UCa :

- toutes nouvelles constructions autres que celles citées à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des zones UC hors UCa :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, liés à la réalisation des constructions admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les aires de jeux et de sports sous réserve qu'elles soient ouvertes au public,
- les aires de stationnement.
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux liés à une activité artisanale ou commerciale de vente au détail exclusivement,
- les dépôts de véhicules.

Dans la seule zone UCa :

- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- les extensions mesurées des bâtiments existants, leurs piscines et annexes.

ARTICLE UC3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Aucune occupation ou utilisation du sol dans les périmètres de zone non aedificandi portés aux documents graphiques n'est autorisée.

4.2- Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions est fixée à :

- 10 mètres dans la zone UC,
- 7 mètres dans le seul secteur UCa.
- 12 mètres dans le seul secteur UCb.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mètres par rapport aux voies existantes, à créer ou à modifier (chemins piétonniers compris).
3. Le long de la RT 10, les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de cette voie.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu.

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions générales

Les constructions ne doivent pas, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades en agglomérés devront être revêtus.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

En milieu urbain, ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

ARTICLE UC6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

10% au moins de la surface de terrain doit être traité en espaces verts et plantés d'arbres d'essences locales. Par ailleurs, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surface de stationnement.

En bordure de la RT et dans la marge de recul imposée à l'article UC 6, des plantations devront être réalisées ou maintenues.

ARTICLE UC7- Stationnement

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

a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² de superficie de plancher. Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

d/ locaux à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de superficie de plancher.

Pour les constructions à usage locatif social, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements de stationnement nécessaires sur l'unité foncière de l'opération, il sera fait application des dispositions participatives pour non-réalisation d'aires de stationnement.

SECTION III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC8 : Desserte par les voies publiques et les voies privées

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...)

Les accès directs sur la RT 10 sont interdits dans la mesure où le terrain peut être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations-service. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UC9 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UC 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2 - Assainissement

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

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

3 – Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4 - Autres installations techniques

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

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre les secteurs à vocation principalement résidentielle de la commune destinés à recevoir de l'habitat individuel peu dense. Certaines activités économiques coexistent avec l'habitat le long de la RT10. La zone UD traduit les Secteurs déjà Urbanisés au sens de la loi Littoral. Ils ne peuvent recevoir de nouvelles constructions, tant en densification qu'en extension.

La zone UD comprend le secteur UDa correspondant aux extensions modernes du village.

SECTION I- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UD 1 - Destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

En zones UD :

- toutes nouvelles constructions autres que celles citées à l'article UD2.

En zones UD et UDa :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles visées à l'article UD 2,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UD 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances,
- les dépôts de véhicules.
- aucune occupation ou utilisation du sol dans les périmètres de zone non aedificandi portés aux documents graphiques n'est autorisée

ARTICLE UD 2 - Destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

En zones UDa :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, liés à la réalisation des constructions admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les aires de jeux et de sports sous réserve qu'elles soient ouvertes au public,
- les aires de stationnement.

En zone UD uniquement :

- les extensions mesurées des bâtiments existants, leurs piscines et annexes.
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UD3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD4. Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Aucune occupation ou utilisation du sol dans les périmètres de zone non aedificandi portés aux documents graphiques n'est autorisée.

Dans la seule zone UDa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

4.2- Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.

3. Le long de la RT 10, les constructions autorisées à l'article UD2 doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

4.4- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Les constructions en retrait doivent s'implanter à une distance égale à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions générales

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

Tous travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Inscription dans le site

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements du sol soient réduits au strict minimum. Ainsi, les structures en restanques existantes devront être préservées et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, reconstituer à l'identique.

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur afin de conserver au mieux le modelé du terrain.

3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

En milieu urbain, ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

4. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Les constructions et parements en bois ou en métal sont autorisées.

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

Dans le seul secteur UDa,

- la couleur des enduits sera choisie parmi les nuances de gris. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis. Les enduits doivent être réalisés à la chaux talochée fin. Les enduits projetés mécaniquement sont interdits. Les façades peuvent cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

- Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

5. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade. Elles seront couvertes en lauzes (gris bleu et de taille irrégulière) ou en tuiles romaines, tuiles canal ou tuiles vieilles de teinte ocre ou rouge.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle. Les panneaux solaires sont admis.

6. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 0,40 mètres pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit.

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

ARTICLE UD6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain de l'opération.

ARTICLE UD7- Stationnement

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

a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² de superficie de plancher. Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements de stationnement nécessaires sur l'unité foncière de l'opération, il sera fait application des dispositions participatives pour non-réalisation d'aires de stationnement.

SECTION III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

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

ARTICLE UD9 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

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

Dans le seul secteur UDa, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront comporter un dispositif permettant de les débrancher et de pouvoir se connecter ultérieurement au réseau collectif.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

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

3 – Eaux pluviales

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

4 - Autres installations techniques

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

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL englobe les établissements touristiques qui se sont développés le long de la façade littorale de Linguizzetta. Elle est principalement destinée à accueillir des hébergements légers.

Elle comprend un secteur ULa qui autorise l'implantation de résidences touristiques ou de constructions à usage hôtelier.

SECTEUR I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2

ARTICLE UL2– Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations légères et démontables nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées sous réserve qu'elle respecte les prescriptions du SMVM.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère touristique de la zone.
- l'extension limitée des bâtiments existants sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs en remplacement de celles existantes sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres.
- les réhabilitations et rénovations des bâtiments existants sans augmentation de volume ou d'emprise au sol sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres.

ARTICLE UL3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTEUR II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL4-Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

4.2- Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et publiques

Toute construction doit être située à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation générale.

4.4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions en retrait doivent s'implanter en observant un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UL5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas 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 sur le grand paysage

Les toitures de tôle ou de fibrociment sont interdites

ARTICLE UL6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

30% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts dont au moins la moitié devra être d'un seul tenant.

Ces espaces pourront comporter des terrains de petits jeux (jeux de boules, jeux pour enfants...)

Les espaces à planter seront traités avec des essences locales adaptées aux caractéristiques du site.

Les espaces boisés classés portés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL7- Stationnement

L'ensemble des dispositions exposées ci-après ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

b/ commerces et bureaux : 1 place pour 30 m² de superficie de plancher. Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

SECTION III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL8- Desserte par les voies publiques ou privées

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

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

ARTICLE UL9- Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UL 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2 - Assainissement

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

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

3 – Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4 - Autres installations techniques

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

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Article R 151-22 du code de l'urbanisme :
« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone réglementant les espaces destinés à l'activité agricole et aux occupations et utilisations strictement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend :

- des secteurs As correspondant aux espaces stratégiques agricoles définis par le PADDUC.
- des secteurs Aspr correspondant aux espaces stratégiques agricoles définis par le PADDUC localisées au sein des espaces proches du rivage.
- un secteur Asm correspondant aux espaces répondant aux critères des ESA du PADDUC mais inclus dans le périmètre militaire du champ de tir de Diane.

SECTION I- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A1 – Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

ARTICLE A2 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

1. En zone As uniquement et à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
- les aménagements dans des bâtiments de caractère existants permettant "les activités d'accueil à la ferme".
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- les constructions pour la production sous serre ou abri.
- l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que la création de leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment ;
 - Que la surface de plancher des extensions soit plafonnée à 30 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 200 m² de surface de plancher (extension et existant cumulés) ;

- Que les extensions ne dépassent pas 20m² de surface de plancher ;
- Que les piscines ne dépassent pas 75 m² de superficie et se limitent à une piscine par habitation ;

2. Uniquement en zone As et à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

3. Uniquement en zone Aspr :

- l'amélioration et réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, disposant d'une superficie de plancher d'au moins 50 m², sans aucune extension possible de la superficie de plancher existante.
- la mise aux normes des bâtiments d'exploitation existants à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

4. Dans le seul secteur Asm :

- toutes les constructions, aménagements et installations sont autorisées à condition d'être en lien avec les besoins de la Défense Nationale.
- les constructions à usage agricole à la condition d'être compatible avec les usages de la Défense Nationale.

ARTICLE A3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, est fixée comme suit :

- hangars et installations liées à l'activité agricole : 12 mètres
- autres : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages en lien avec les besoins de la Défense Nationale.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, à créer ou à modifier et de 15 mètres par rapport aux chemins départementaux.

Les hangars photovoltaïques devront respecter un recul de 250 mètres depuis la RT10.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages en lien avec les besoins de la Défense Nationale.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées à l'article A 2 seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages en lien avec les besoins de la Défense Nationale.

4.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages en lien avec les besoins de la Défense Nationale.

ARTICLE A5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant. A ce titre les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garantie (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales).

2. Clôtures

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages en lien avec les besoins de la Défense Nationale.

ARTICLE A6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Hors défrichage, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages en lien avec les besoins de la Défense Nationale.

ARTICLE A7- Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A8- Desserte par les voies publique ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

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

ARTICLE A9- desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Dans l'ensemble de la zone

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

2 - Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement - fosses septiques ou appareils équivalents - et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite. Elles doivent être traitées sur le lieu d'émission par un moyen approprié avant rejet vers un système d'assainissement.

3 - Autres installations techniques

En dehors des occupations et utilisations de sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R 151-24 du code de l'urbanisme :

- « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone réglementant les espaces qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites, milieux et/ou paysages.

Elle recouvre différents types d'espaces naturels :

- Npr : les espaces proches du rivage reconnus au titre de la loi Littoral ou les espaces qu'il convient de protéger en raison notamment de leur importance écologique (zones humides, ripisylves).
- Ne : délimite l'espace d'équipement sportif (terrain de sport) au cœur de Bravone.
- NL : délimite les espaces d'accueil d'équipements légers de loisirs et de camping.
- Nt : correspond aux terrains de camping - caravaning et d'habitations légères de loisirs (HLL).
- Nx : correspond à un secteur d'exploitation des ressources naturelles où sont autorisées les carrières.

SECTION I- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N1 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 sont interdites.

Aucune occupation ou utilisation du sol dans les périmètres de zone non aedificandi portés aux documents graphiques n'est autorisée.

ARTICLE N2 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la seule zone N à l'exception des autres sous-secteurs
 - la reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du P.L.U.
 - les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, disposant d'une superficie de plancher d'au moins 50 m², à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la superficie de plancher et que la superficie de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 150 m², hors constructions annexes.
 - les piscines sur les propriétés supportant une construction à usage d'habitation, dans la limite de 75 m² de superficie et distante de moins de 20 mètres de l'habitation principale.
 - les annexes sur les propriétés supportant une construction à usage d'habitation, dans la limite de 15 m² de superficie et distante de moins de 20 mètres de l'habitation principale.
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,

2. Dans les secteurs Npr

- les aménagements légers nécessaires à la gestion de ces espaces, ou à leur mise en valeur économique, ou à leur ouverture au public, tels que décrits par l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme, et notamment les cheminements piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- l'extension limitée des bâtiments existants sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres.
- Toute occupation et utilisation du sol sur le domaine public maritime doit respecter les prescriptions du SMVM.

3. Dans les seuls secteurs NL

- les installations nécessaires à l'exploitation des concessions de plage et des bases nautiques sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation délivrée par les autorités compétentes, et en cas d'exposition au risque d'inondation, sous réserve de prise en compte de l'aléa ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion des espaces littoraux, ou à leur mise en valeur économique, ou à leur ouverture au public, tels que décrits par l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme, et notamment les cheminements piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- l'extension limitée des bâtiments existants sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs en remplacement de celles existantes sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres.
- les réhabilitations et rénovations des bâtiments existants sans augmentation de volume ou d'emprise au sol sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres.
- Toute occupation et utilisation du sol sur le domaine public maritime sous réserve qu'elle respecte les prescriptions du SMVM.

4. dans le secteur Nt

- les terrains de camping – caravanning sous réserve qu'ils ne se localisent hors de la bande des 100 mètres.
- les habitations légères de loisir (HLL) dans la limite de la réglementation en vigueur. La réhabilitation et l'extension limitée des HLL existants sont autorisées sous réserve qu'elles se localisent hors de la bande des 100 mètres.
- la réhabilitation et l'extension limitée des constructions et installations existantes sous réserve qu'elles se localisent hors de la bande des 100 mètres.
- Toute occupation et utilisation du sol sur le domaine public maritime sous réserve qu'elle respecte les prescriptions du SMVM.

5. dans le secteur Nx

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'exploitation des ressources naturelles (carrière, gravière) sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation délivrée par les autorités compétentes.

6. dans le secteur Ne

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à vocation sportive et les annexes nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, vestiaires, gradins, etc.).

ARTICLE N3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut en aucun cas être supérieure à 7 mètres.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

Le long de la RT 10, les constructions doivent observer un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la route.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs à l'exception de la zone Ne : les constructions autorisées à l'article N 2 seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dans la seule zone Ne : les constructions autorisées à l'article N 2 peuvent s'implanter en limite séparative.

4.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

ARTICLE N6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations remarquables doivent être conservées.

ARTICLE N7- Stationnement

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

Les aires de stationnements ne devront être ni bitumés ni bétonnés. Elles seront traitées de manière paysagère et plantées d'essences locales.

SECTION III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N8- Desserte par les voies publique ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

ARTICLE N9- desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation autorisée doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement - fosses septiques ou appareils équivalents - et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite. Elles doivent être traitées sur le lieu d'émission par un moyen approprié avant rejet vers un système d'assainissement.

3 - Autres installations techniques

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