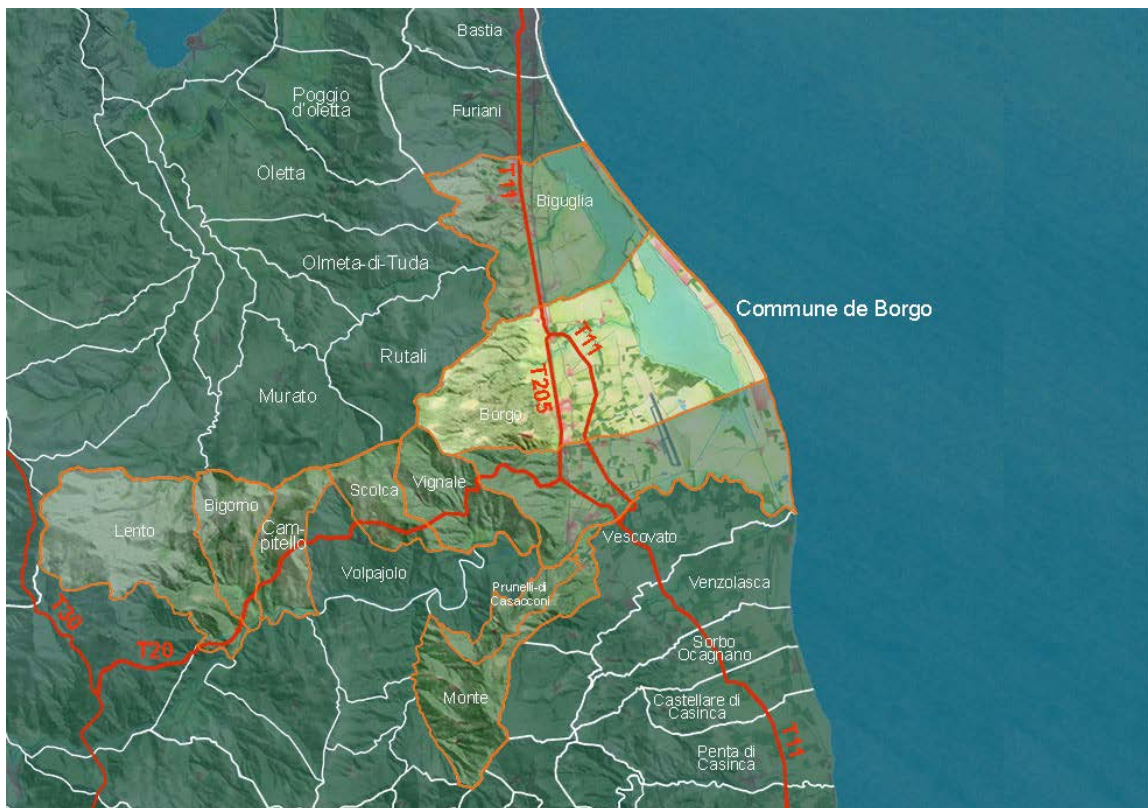


Département de Haute-Corse

COMMUNE DE BORG

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 3.c - Règlement



Document Juillet 2020

Préambule

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Borgo.

Mode de lecture du règlement

Pour la réalisation de tout projet, le règlement doit être entendu dans sa globalité, aussi bien en respectant les *dispositions générales* que les éléments contenus dans *les règles de chaque zone*.

L'article L 152-1 stipule : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

L'article R.151-10 précise que « *seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1* ».

Portée du règlement

Le présent règlement se substitue aux dispositions contenues dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme constituant le « règlement national d'urbanisme » à l'exception des articles d'ordre public qui s'appliquent, en toute hypothèse. A cela s'ajoutent les dispositions issues des annexes, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Le PLU s'inscrit dans une hiérarchie des normes établie des plans et des schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire.

Il doit être compatible avec les dispositions législatives particulières relatives à la Loi Littoral et les modalités d'application de ces dispositions particulières précisées par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

En outre, il doit être compatible avec le *SDAGE* (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui définit une politique de gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que le *SAGE* (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui fixe, quant à lui, des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Division du territoire en zones

Le règlement distingue les zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans de zonage. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Zones urbaines dites « U ».

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du code de l'urbanisme).

- **La zone UA** correspond au centre ancien du village et comprend deux secteurs UAa et UAb.
- **La zone UB** correspond à un tissu dense et continu de quartiers urbains, décomposé en 2 secteurs, UBa à UBb.
- **La zone UC** correspond à un tissu de densité moyenne constituant des quartiers urbains
- **La zone UD** correspond à un tissu peu dense en limites des zones urbaines denses. Il comprend des sous-secteurs UDnc situés en plaine, non reconnus comme secteurs urbanisés.
- **La zone UE** correspond au centre pénitencier de Borgo.
- **La zone UF** correspond à l'emprise de la voie ferrée et terrains attenants
- **La zone UZ** correspond à des zones d'activité

Zones à urbaniser dites « AU »

Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (...) » (article R151-20 du code de l'urbanisme).

Aucune zone concernée dans ce PLU.

Zones agricoles dites « A ».

La zone A, équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du code de l'urbanisme).

Elle est divisée en secteurs:

- As secteur agricole accueillant les espaces stratégiques agricoles en compatibilité avec le PADDUC ;
- Ab réservé à l'aménagement d'une aire d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage ;
- Af ,en piémont, soumis aux prescriptions du PPRIF;
- AsL correspondant aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage ;
- Aspr correspondant aux espaces stratégiques agricoles compris dans l'emprise des espaces remarquables des espaces proches ;
- Asr, espaces stratégiques agricoles compris dans les espaces remarquables ;
- Ai, Asi, ALi, AsLi, Apri, Aspri, Asri et Afi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document;

Zones naturelles et forestières dites « N ».

La zone N comprend les zones naturelles et forestières. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est divisée en secteurs :

- secteurs Nf dont la réglementation relève des dispositions du PPRIF ;
- secteurs NL espace construit du lido ;
- secteurs Npr correspondant aux espaces naturels remarquables de la Loi Littoral ;
- secteurs Nr correspondant aux emprises routières de la RT11;
- secteurs Ns dédié aux activités de sport et de plein air ;
- secteurs Nw correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés des ressources en eau;
- secteurs Nx d'exploitation des ressources naturelles où sont autorisés les carrières;
- secteur Nz dédié aux activités aéroportuaires;
- secteurs Ni, NLi, Npri, Nri, Nsi, Nxi et Nzi dont la réglementation relève des dispositions du PPRI ;
- secteurs Nf dont la réglementation relève des dispositions du PPRIF.

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones:

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des OAP ont été définies selon les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports, prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Tout projet, d'aménagement ou de construction doit être compatible, le cas échéant, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLU.

Emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;

Risques naturels : secteurs en application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme (les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions).

A ce titre, parties du territoire communal sont assujetties :

- aux règles du Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI approuvé le 15 juin 2004)
- aux règles du Plan de Prévention des risques de feux de forêt (PPRIF approuvé le 9 juin 2011)
- aux risques de submersion marine

Plan d'Exposition au Bruit:

A ce titre, la plaine est assujettie aux règles du Plan d'exposition au bruit des aéroports (PEB aéroport Bastia Poretta)

Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ;

Périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui définissent des conditions particulières relatives aux autorisations d'urbanisme en abords de Monuments historiques

une servitude de protection au titre des Monuments Historiques est instaurée sur la commune. Elle concerne L'église paroissiale de l'Annonciation, au village, a été classée monument historique par

arrêté en date du 14 novembre 1998.

Les articles de références sont le L 621.30 et surtout le L621-32 du code du patrimoine : «*Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords*». Il convient d'indiquer que dans les périmètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'Architecte des bâtiments de France.

Sites archéologiques

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont: les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III). »

Les sites archéologiques recensés sur le territoire communal:

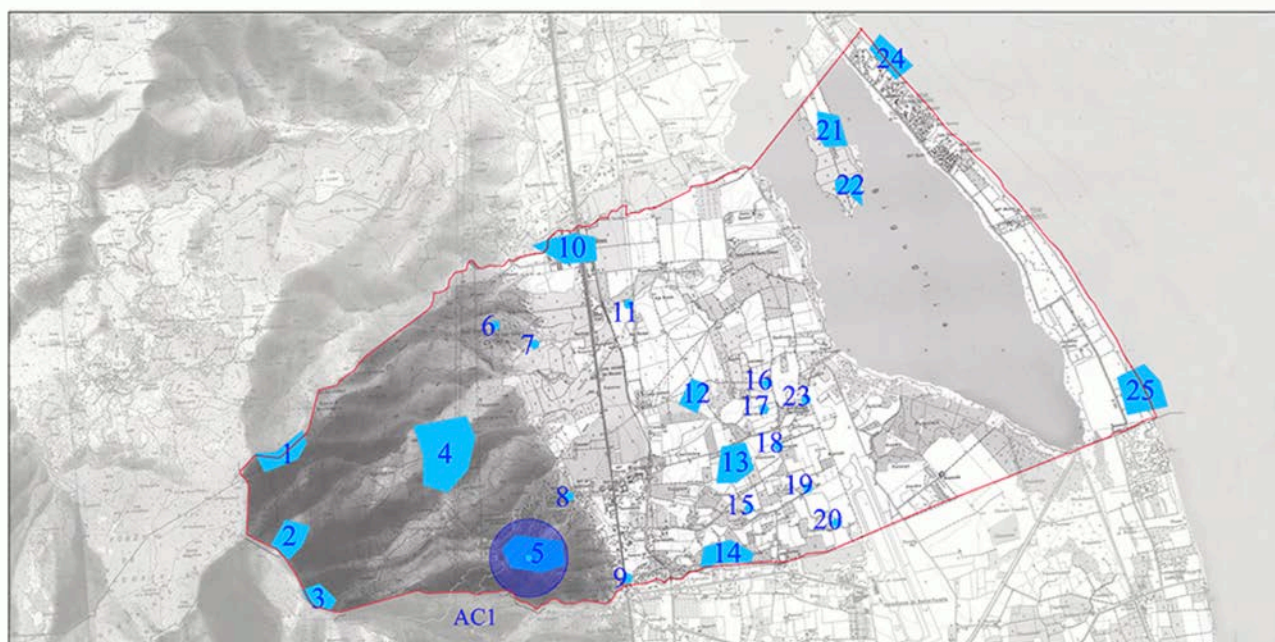
	Localisation	Type
1	San Petra ellerata	site médiéval
2	Castellu di Stella	Site médiéval
3	San Martino	Eglise médiévale
4	Serra Bivajo	Site médiéval et moderne
5	Borgo	Site médiéval
6	San Ornellu	Site médiéval
7	Pietriccia	Site antique
8	San Martinu	Site médiéval
9	Mormorana	Site médiéval
10	Valroso	Site antique
11	Paterno	Site antique
12	macchiese	Village médiéval
13	Sant'Anastasia	Site antique et préhistorique
14	Perrone	Chapelle médiévale probable

15	Capella	Site antique et médiéval
16	Machiese 2	Site antique
17	Licciarella	Site antique
18	Sant'Anastasia 2	Site protohistorique
19	Mariotti	Site antique
20	Castellarese	Site indéterminé
21	San Damiao	Site antique et médiéval
22	San Damiano 2	Site antique
23	Tuvulellu	Site moderne
24	U stagnu	Site antique
25	Pineto	Site moderne



Le patrimoine architectural et les sites archéologiques sensibles

Commune de Borgo



 Sites archéologiques sensibles

0 1 2
Kilomètres

Périmètres de captage

des prescriptions liées aux périmètres de protection des captages à l'intérieur desquels les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par les arrêtés préfectoraux.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont détaillées dans la pièce « annexe » du PLU.

Article 2 Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.1 Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme,

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

2.2 Adaptations techniques

Les ouvrages techniques des services publics et d'intérêts collectifs, ainsi que les constructions liées aux énergies renouvelables, peuvent également être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve de leur intégration correcte dans le site.

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques...) ne sont pas soumis aux règles de prospect, de hauteur et d'implantation des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés et de limiter l'insécurité routière.

2.3 Dispositions particulières relatives à la reconstruction ou restauration de bâtiments

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction sauf prescriptions spéciales dans le règlement propre à chaque zone.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf s'il en est disposé autrement au présent règlement, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme *« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »*

Sauf dispositions contraires au plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, 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.

2.4 Reconstruction des bâtiments en zones agricoles et naturelles

En zones agricoles et naturelles, est interdite la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

2.5 Opposabilité 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 ne s'oppose pas à ce principe.

2.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées et emprises publiques englobent les voies ou emprises existantes ou futures.

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de balcons sur l'ensemble de la façade. Dans ce cas le retrait est calculé à partir de l'extrémité du dépassé du nez du balcon.

Les débords de toiture ne sont pas autorisés.

Le surplombement du domaine public est interdit sauf cas particuliers mentionnés dans le règlement propre à chaque zone et pour les constructions existantes bénéficiant déjà d'un surplombement.

Alignements et marges de recul

Les marges de recul figurant au règlement graphique constituent une servitude d'urbanisme qui vise, indépendamment des règles du zonage, à imposer un retrait minimum, et par conséquent, au sens strict du terme et sauf exception, à interdire l'implantation de toute construction dans ce périmètre, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une extension.

Cette volonté d'implantation répond à plusieurs objectifs : d'une part, il s'agit d'un outil ayant une finalité paysagère et urbanistique, au service de la morphologie urbaine, qui permet d'imposer des gabarits et des formes urbaines tout en préservant des continuités (visuelles, urbaines et/ou paysagères).

Marge de recul aux abords de la RT11

La servitude est instituée par un règlement de voirie. Elle vise dans ce cas des objectifs de

sécurité publique, de lutte contre les nuisances dues au trafic et de protection du domaine public. Cette voie bénéficie d'un classement en voie à grande circulation par délibération de l'assemblée de Corse du 31 janvier 2014. Le recul est imposé par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme : *“En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.”*

Dans cette marge de recul, matérialisée sur le règlement graphique, aucune construction n'est autorisée, hormis les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ouvrage et les travaux d'amélioration d'une construction existante sans extension. *L'activité agricole est autorisée.*

2.7 Les réseaux

Eau

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou futur.

En zone d'assainissement collectif futur, toute construction doit disposer d'un assainissement autonome conforme. Les constructions futures devront prévoir une canalisation de raccordement au réseau collectif futur.

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

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

Eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

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

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

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

Il sera joint au dossier de permis de construire une étude du dispositif de traitement des eaux pluviales permettant d'apprécier les systèmes d'infiltration et de retention des EP sur le terrain avant rejet dans le réseau public.

Selon les caractéristiques du projet, il sera nécessaire de réaliser un dossier "loi sur l'eau" relevant du régime :

- de Déclaration "Loi sur l'eau" (autorisation administrative se présentant sous la forme d'une autorisation de travaux),
- ou d'Autorisation environnementale (arrêté préfectoral).

La réalisation du projet ne pourra débuter qu'après avoir obtenu cet accord de l'Administration.

Vidange de piscine

Il est nécessaire d'obtenir une autorisation de rejet auprès du maire ou du gestionnaire du réseau pour la vidange des piscines dans le réseau d'assainissement public, conformément aux articles R1331-2 et L1331-10 du Code de la santé publique. Le propriétaire est également libre de recourir à un vidangeur professionnel ou d'user de ces eaux pour son usage domestique (arrosage par exemple). Dans tous les cas, la vidange sera effectuée après au moins 15 jours d'arrêt de traitement des eaux.

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme: l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Ouvrages publics de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

Electricité et téléphone et réseaux câblés

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

Éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Antennes paraboliques

Sur les bâtiments de plus de cinq logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

2.8 Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2.9 Défrichement

Il s'agit de toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Conformément aux articles L.341-1 à L.341-10 du nouveau Code forestier, "*Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation*". L'autorisation de défrichement peut être obtenue, suite à demande effectuée auprès de la DDTM, sous réserve que la conservation des bois ne soit pas reconnue comme nécessaire à une ou plusieurs des fonctions listées dans le Code (article L.341-5 du Code forestier).

NB: en cas de demande de permis de construire sur un terrain boisé, l'obtention du permis de construire ne dispense aucunement de l'obtention de l'autorisation de défrichement.

Cette réglementation s'applique également dans les zones naturelles ou agricoles.

2.10 Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié: décantation, récupération, recyclage. Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

2.11 Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

2.12 Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En bordure de l'ancienne Route Nationale 193, tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie existante ou prévue sur le règlement graphique ou dans l'OAP.

2.13 Stationnement

Véhicules motorisés :

Conformément à l'article L151-33 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- soit par 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 par l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Toutefois, 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret. L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions en zone urbaine ou à urbaniser.

Accessibilité PMR : En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Règles imposées par ce règlement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, y compris les « deux-roues »,

Pour application de cet article, la définition de la surface de plancher pour les véhicules est celle donnée par l'article R112-2 du Code de l'urbanisme, la superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Construction à usage d'habitation y compris pour les exploitations agricoles ou forestières :

Une place et demi par logement.

3 places de stationnement pour les deux roues par tranche de 10 logements.

Construction à usage de commerce:

3 places si la surface de plancher est inférieure à 100m².

3 places par 100m² de surface de plancher, si la surface de plancher est supérieure à 100m².

Une place de stationnement pour deux roues pour 100m² de surface de plancher.

Construction à usage d'activités de service:

Une place de stationnement voiture pour 40m² de surface de plancher ;

Une place de stationnement pour deux roues pour 100m² de surface de plancher.

Construction à usage de restauration ou usage hôtelier:

1 place de stationnement :

➤ Par chambre d'hôtel

➤ Pour 5 m² de plancher de salle de restaurant.

Une place de stationnement pour deux roues pour 100m² de surface de plancher.

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

Vélos :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (...) ». L'espace possèdera 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 » (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos » (article R111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation).

L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (hors bureaux): Les constructions seront dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Règles imposées par ce règlement

Construction à usage d'habitation : Pour les bâtiments comprenant au minimum 2 logements, prévoir 1 place par logement.

Commerces, bureaux, activités, à usage de restauration et hôtelier: 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Les dispositions de stationnement (voitures et vélos) ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

2.14 Équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires, vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes et autres) doivent être intégrés et adaptés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructure rajoutée.

2.15 Les constructions durables

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...]» (article L111-16 du code de l'urbanisme).

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont:

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme) ».

Dans un souci de valorisation et de protection de l'identité locale, une intégration architecturale des dispositifs et installations mis en place sera exigée.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments (LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) :

L'isolation thermique est obligatoire pour certains gros travaux réalisés sur un bâtiment existant :

rénovation, ravalement de façade, réfection de toiture, aménagement de pièces ou locaux annexes pour les rendre habitables. (Décision motivée par la loi de TECV d'août 2015 -Article 14, article L111-10 CCH)

Dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur des constructions) pour :

- isolation en saillie des façades
- dispositif de protection contre le rayonnement solaire
- surélévation des toitures des constructions existantes Cette règle s'applique pour les constructions existantes dont la hauteur dépasserait la règle de hauteur fixée par le PLU, afin de leur permettre de pouvoir réaliser une isolation par l'extérieur en toiture.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans les secteurs protégés : secteur sauvegardé, périmètre de protection de Monuments Historiques, patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151.19.

2.16 Insertion des constructions dans le paysage

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifiés.

Article 3 Les prescriptions graphiques du règlement

3.1. Emplacements réservés

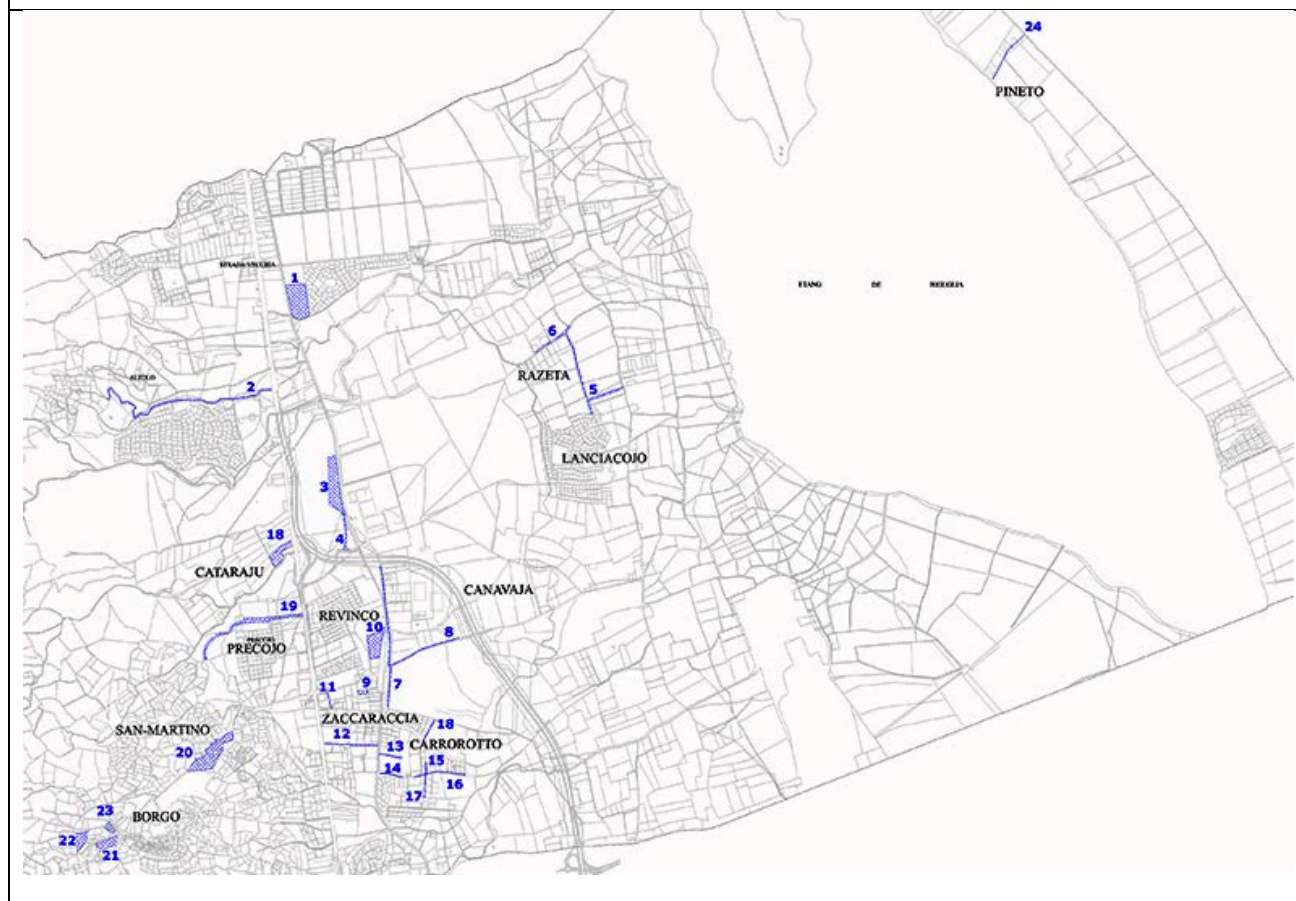
En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

Liste des emplacements réservés

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER1	Strada Vecchia - Création d'un équipement public d'intérêt collectif	Commune	25.700m2
ER2	Alzolo Sant'Ornello – Elargissement du chemin de service	Commune	emprise 8 m
ER3	Aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	Commune	19.000 m2
ER4	Création d'un accès à l'aire d'accueil	Commune	emprise 8 m
ER5	Lanciatoto – création d'une voie reliant les deux lotissements	Commune	emprise 10 m
ER6	Lanciatoto – élargissement d'une desserte interne	Commune	emprise 10 m
ER7	Elargissement de la route de Caravaggia	Commune	emprise 8 m
ER8	Elargissement du chemin de Borgo	Commune	emprise 8 m
ER9	Extension de l'école St Exupéry	Commune	1.750 m2
ER10	Revinco- aménagement d'espace public et stationnement	Commune	emprise 10 m
ER11	Création d'une voie pour assurer un accès à l'intérieur de l'îlot	Commune	emprise 8 m
ER12	Zacaraccia- aménagement d'une liaison entre boulevard urbain et voie ferrée	Commune	emprise 10 m
ER13	Carorotto Création d'une voie pour assurer un accès à l'intérieur de l'îlot	Commune	emprise 8 m
ER13	Carorotto Elargissement de la voie de desserte	Commune	emprise 8 m
ER14	Carorotto Elargissement de la voie de desserte	Commune	emprise 8 m
ER15	Carorotto Elargissement de la voie de desserte	Commune	emprise 8 m
ER16	Carorotto Elargissement de la voie de desserte	Commune	emprise 8 m

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER17	Carorotto Elargissement de la voie de desserte	Commune	emprise 8 m
ER18	Cataraju- Construction d'un établissement scolaire	Commune	11.000 m2
ER19	Précojo – élargissement et prolongement de voirie	Commune	emprise 12 m
ER20	San Martino- Aménagement d'un parc sur le sentier englobant l'EBC	Commune	2.480 m2
ER21	Village- création d'un équipement sportif et d'aires de stationnement	Commune	7.250 m2
ER22	Village – Extension du cimetière communal	Commune	5.575 m2
ER23	Village – Création de jardins partagés sur l'emprise de jardins	Commune	2.600 m2
ER24	Cordon lagunaire – Création d'un mail piétonnier d'accès au littoral	Commune	7.200 m2



3.2. Périmètres de protection des captages

Les périmètres immédiat et rapproché sont portés sur le plan de zonage.

3.3. Les éléments patrimoniaux à mettre en valeur

3.3.1 Protection des monuments historiques:

La loi sur les monuments historiques 29 Décembre du 1913 introduit la notion de gestion des espaces protégés.

Sur la commune, l'église paroissiale de l'Annonciation au village a été classée monument historique par arrêté en date du 14 novembre 1998.

La protection au titre des abords s'applique aux immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur. La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel.

Réaliser des travaux en abords des monuments historiques nécessite par conséquent le dépôt d'une autorisation préalable.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique tous les travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'accord de l'ABF.

À défaut de périmètre délimité, seuls les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord de l'ABF.

Dans le cadre du contrôle de cet espace protégé, l'Architecte des Bâtiments de France *émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux* (permis de construire, permis de démolir, permis de lotir, certificats d'urbanisme, implantations de lignes électriques, déboisements, localisations d'enseignes et de publicité, etc.). Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente qui délivre ou non l'autorisation.

Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « conforme », ou d'un avis « simple ».

- *Avis conforme* : l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS). Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord.
- *Avis simple* : l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut « évoquer », c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis – qu'il soit conforme ou simple – à la place des autorités déconcentrées.

Type d'espace protégé / de projet	Type d'avis de l'ABF
Abords des monuments historiques, avec périmètre délimité	Avis conforme
Abords des monuments historiques, avec covisibilité	Avis conforme
Abords des monuments historiques, sans covisibilité	Avis simple
Site inscrit (construction)	Avis simple
Site inscrit (démolition)	Avis conforme
Les Architectes des Bâtiments de France ont aussi pour mission la sensibilisation et la pédagogie en direction des élus et du public, et le maintien des savoir-faire, des techniques et matériaux.	

3.3.2 Protection des sites et éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme

Pour le bâtiment identifié ci-dessous il est autorisé un changement de destination dans le respect des prescriptions patrimoniales.

adresse	ferme XIXè N° parcelle : E 94
1687 avenue de Rassignani	 Conserver, valoriser et ne pas altérer le caractère architectural des constructions et éléments architecturaux. Préserver la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Utiliser des matériaux et des techniques de restauration et de mise en œuvre adaptés selon les règles de l'art, permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment. Traiter toute installation technique quelle qu'elle soit et si nécessaire, de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale. Préserver la cour plantée, le bassin et les espaces de jardins pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et bâtis constituent un ensemble patrimonial indissociable.
Prescriptions	

Eléments paysagers identifiés au titre des L.123-1-5-III-2° & L151-23 et du code de l'urbanisme

Les éléments recensés au titre d'éléments paysagers sont :

des lignes de coupe-vent dans la plaine agricole, à protéger car en bord de route :

- 1 - en clôture de la zone industrielle de Purettone qui limite la plaine agricole au nord deux alignements de pins et d'eucalyptus, formant coupure entre paysage de plaine et paysage d'activités (route de canavaggia)
- 2 - un alignement de pins et oliviers qui limite la route sur la partie est de la RD7 depuis la gare jusqu'à la route des lotissements de Lanciatojo et Aja Rossa (route de la gare) ;
- 3 - un alignement d'eucalyptus sur la route de Lanciatojo .
- 4 - la ligne des canaux d'irrigation qui marquent les rives du plan d'eau entre paysage de plaine et paysage d'étang et qui se prolonge en plaine.
- 5 - les corridors éco-aquatiques de part et d'autres des cours d'eau, depuis la plaine jusqu'en piémont
- 6 - un espace vert, en limite de canaux, à l'ouest du lotissement de Lanciatoggio.

Les éléments naturels et paysagers identifiés (ouvrages, alignements d'arbres, arbres isolés) sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
- Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments.
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les profils des terrains, les essences végétales, les alignements d'arbres et de végétaux, les compositions paysagères initiales sont à entretenir, valoriser, rénover si nécessaire, tout en respectant un traitement de qualité, appropriés à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles.

La commune a également souhaité protéger ses corridors éco-aquatiques en mettant en place une protection complémentaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme porté dans le règlement graphique.

Dans ces secteurs, sont interdits les constructions, travaux et installations sauf les ouvrages et aménagements liés à la création de cheminements doux (piétons, vélos, équestre), notamment les passerelles piétonne, es aménagements nécessaires à la prévention du risque inondation. Aucune activité polluante ne doit être réalisée dans ou à proximité des surfaces de continuité écologique identifiées

De manière générale, lorsque la ripisylve est présente, il convient de la préserver. Dans les secteurs où la ripisylve est dégradée, les projets devront prendre en compte le re-développement de la végétation. L'entretien des promenades publiques aménagées au bord de l'eau doit être adapté de façon à prendre en considération les enjeux écologiques.

Localisation description	Eléments identifiés
1 - Purettone Alignement de pins et d'eucalyptus	  

Localisation description	Eléments identifiés
3 – Lanciatoggio Alignement d'eucalyptus	
4 - Bord étang Canaux d'irrigation le long de l'étang, bassins de la station de pompage	   

Localisation description	Eléments identifiés
5 - Corridors éco-aquatiques	    

6 – ouest Lanciatoggio
 espaces naturels en limite d'un canal
 en limite du lotissement

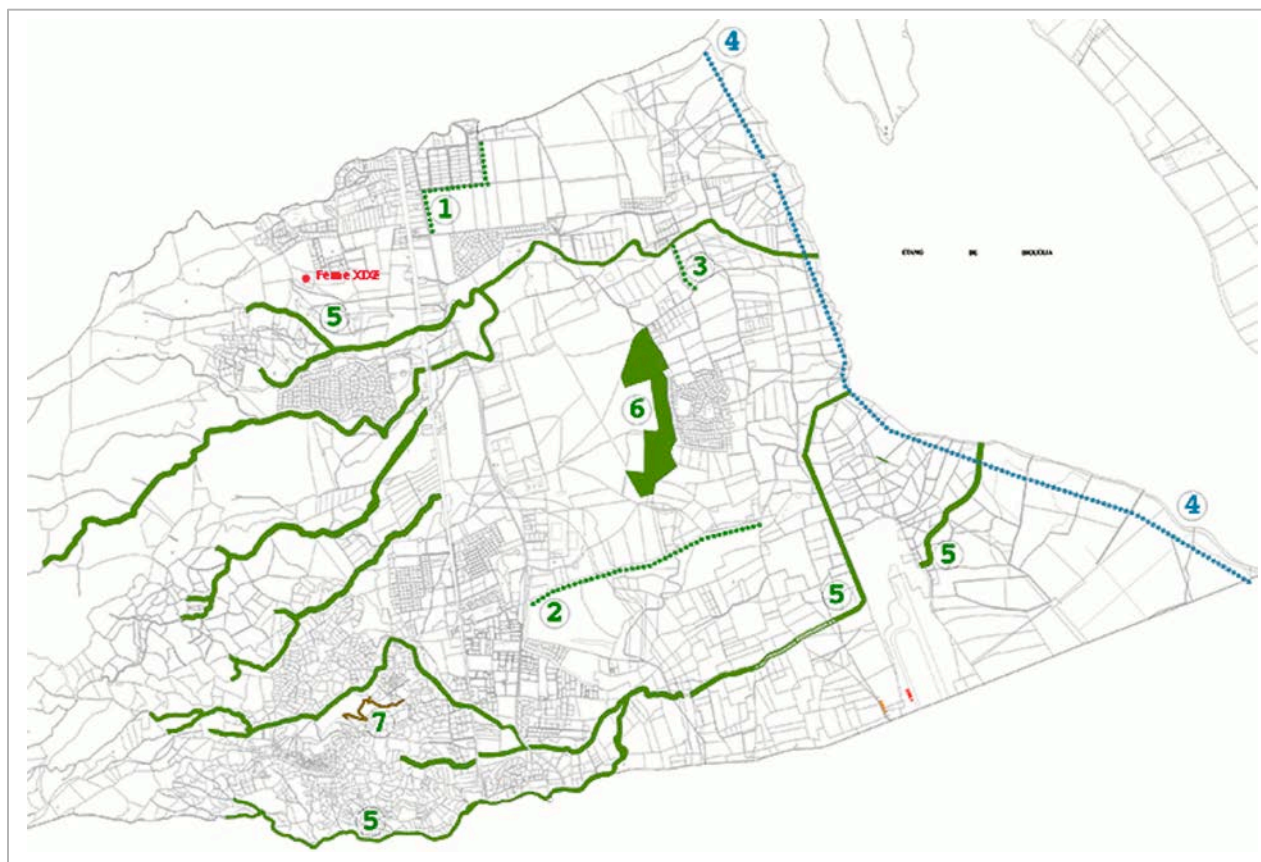


Localisation description

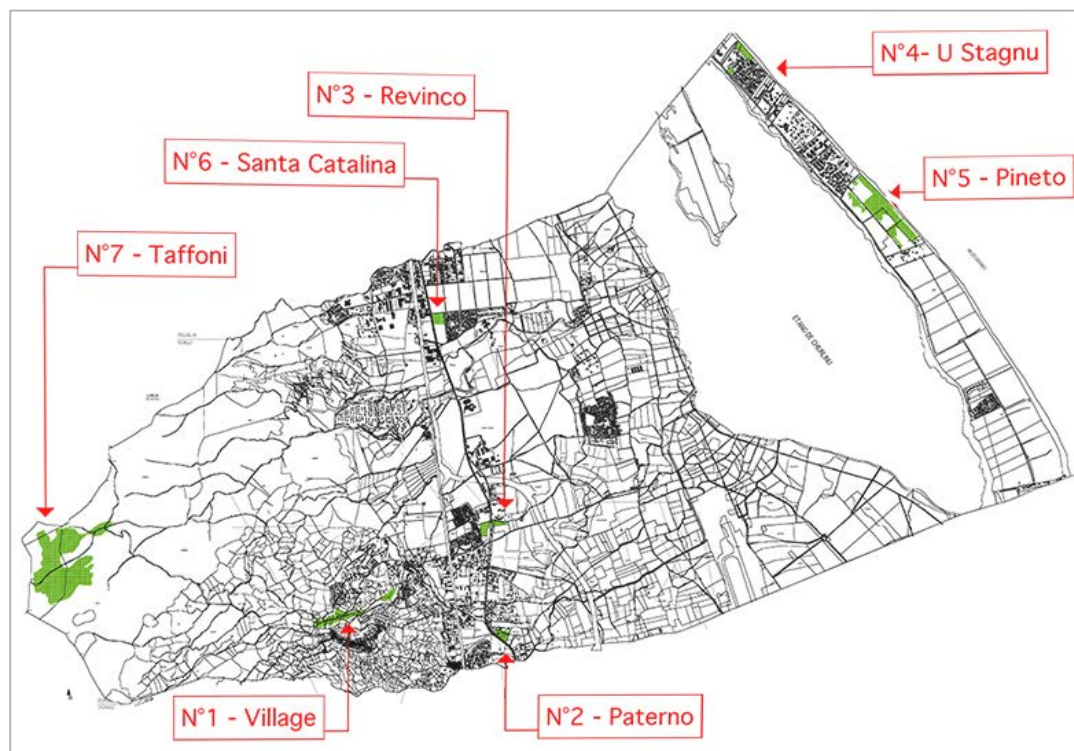
Eléments identifiés

7 – Nord du village
 partie d'ancien sentier encore naturel
 reliant la plaine au village.



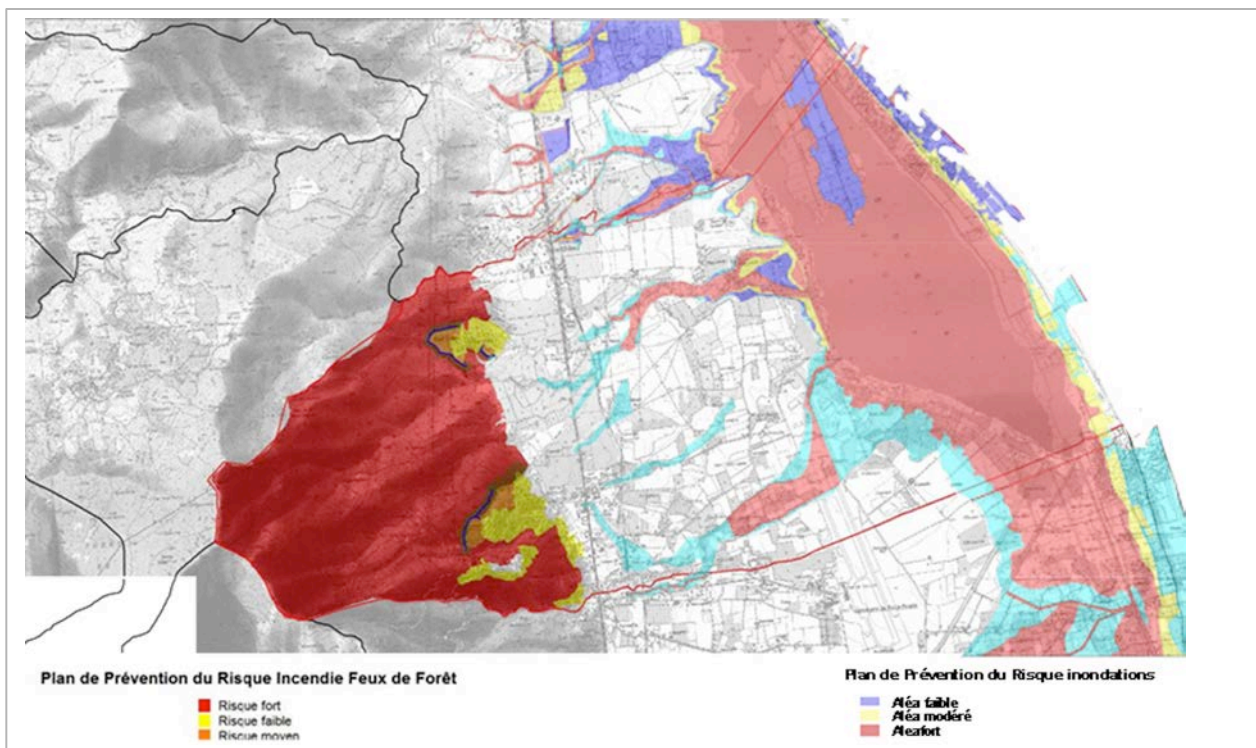


3.4. Les espaces boisés classés



3.5. Les risques naturels

Tout risque nouveau doit être pris en compte et peut donner lieu à refus d'autorisation d'urbanisme ou à prescriptions particulières nonobstant le présent règlement. Les données des documents des PPRI et PPRIF sont portées sur le règlement graphique sous forme de trames pour le PPRI, de zonage particulier en piémont pour le PPRIF.



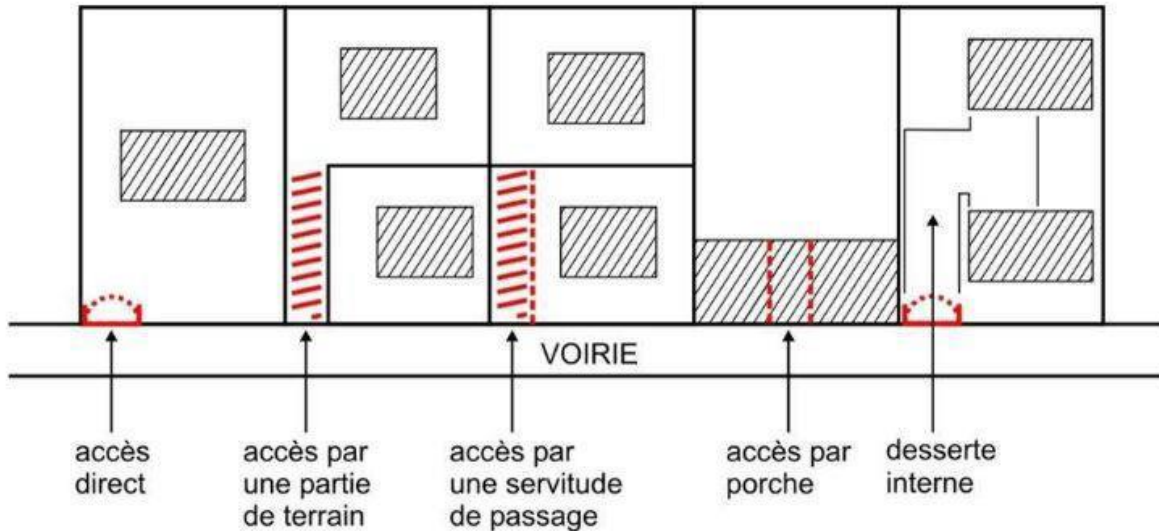
3.6. Le P.E.B. de l'aéroport de Bastia Poretta



Le PEB délimite des zones A(rouge) B(orange) C(vert) et D (bleue) en référence au règlement PEB

Article 4 Définitions

Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Acrotère : Prolongement du mur de façade, masquant un toit plat, situé au dessus de celui-ci.

Alignement : ligne matérialisée sur le règlement graphique qui correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité, de circulation.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de

régénération et substitution d'essences forestières.

Construction: Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (les piscines sont des constructions).

Construction existante: Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau : Le cours d'eau est défini par l'article L 215-7-1 du Code de l'Environnement: «Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ».

Dépôt de véhicules : Aires de stockage de véhicules hors d'usage ou n'étant plus susceptibles de circuler dans des conditions normales de sécurité, spécialement aménagées à cet effet ou pas.

Egout du toit: par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Emprise au sol: L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les piscines. Les panneaux photovoltaïques installés au sol, même sans création de surface de planchers, sont compris dans l'emprise au sol.

Espaces libres: Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

Espaces verts: Les espaces verts correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20cm de terre végétale.

Extension: L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Existant (bâtiment ou construction): Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

Façade: Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la

forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Garage : Sont considérés comme garages les locaux servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement le stationnement des véhicules.

Habitation: Cette destination comprend tous les logements y compris les gîtes ruraux et les chambres d'hôte.

Hauteur d'une construction: La hauteur, portée dans ce règlement, est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol après travaux, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Habitations légères 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.

Implantation: Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments de technique (escaliers, encorbellement...). A noter les poteaux de soutènement de la toiture sont considérés comme des murs et non des éléments techniques.

Limite séparative: Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement locatif social: Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Marge de recul: Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Milieu environnant: constructions alentour au projet, visible depuis l'espace ou le domaine public
Pan : Chacun des plans de la couverture d'une construction.

Remblai: Masse de matière rapportée pour élever un terrain. (Remblayer : opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité).

Modénature: Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

Menuiserie: Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

Mur de soutènement : Structure ou ouvrage qui soutient le terrain et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement.

Opération d'aménagement d'ensemble : Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës :

- d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts...) dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif ;
- et de plusieurs bâtiments ou constructions.

Ordonnancement: C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurale de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Plate-forme d'une voie: partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

Percement de façades: Toute ouverture pratiquée sur une façade pour y ménager une baie, porte ou fenêtre.

Recul ou retrait: il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

Règle graphique: Elle correspond à une prescription réglementaire figurant soit sur le règlement graphique, soit dans la pièce des orientations d'aménagement et de programmation. Dans les cas où il existe une règle graphique, elle s'impose aux Occupations et Utilisations du Sol prioritairement à la règle écrite. De ce fait, lorsqu'il existe une règle graphique sur le plan de zonage ou dans la pièce des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et les bâtiments doivent être implantés conformément aux dispositions graphiques. Ces règles graphiques peuvent concerner tout ou partie des articles du règlement.

Rénovation d'une construction: Il s'agit de la réfection d'une construction dans son volume existant.

Serre: Structure démontable, close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques. Ces dernières ne sont pas considérées comme des annexes dans ce règlement.

Surface de plancher: conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que

ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sol de pleine terre: Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales ou encore constitué de 0.60 cm de terre végétale au-dessus d'une dalle étanche dans la limite de 75% de la surface en pleine terre considérée.

Terrain d'assiette du projet: Il s'agit de l'ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision sur lesquelles s'inscrit le projet.

Terrain naturel: Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Terrassement: Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai soit en déblai.

Terrain naturel avant travaux: Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain.

Tissu urbain: en urbanisme, ensemble des constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.

Toiture végétalisée: Toiture terrasse aménagée pour y accueillir uniquement des plantations comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans les superficies d'espaces verts végétalisés si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre accessibles afin d'en permettre l'entretien ;
- L'épaisseur de terre végétale doit être d'au moins 80 cm ;
- 80% au moins de la surface de la toiture doit être végétalisée.

Unité foncière: Il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voies ou emprises publiques: La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Volumétrie d'une construction: La volumétrie est le processus qui permet de déterminer des volumes construits dans le cadre d'un aménagement urbain, à partir de règles urbanistiques.

Article 5 – précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, les commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1° Pour la destination "exploitation agricole et forestière": exploitation agricole, exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière, mais également les maisons forestières et les scieries.

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à l'hébergement d'un public spécifique dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales

destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les 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.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Il s'agit des constructions destinées à délivrer des prestations hôtelières. Cette sous-destination recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages de vacances...

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend 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.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend 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.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les

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.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire": industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les annexes sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Tout aménagement, travaux, constructions, édifices, etc. est lié à la destination de constructions.

TITRE II Dispositions applicables aux zones

ZONE UA

La zone Ua concerne le village de Borgo. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat et de services. Les constructions sont édifiées en ordre continu et il convient de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales.

Division en secteurs

Deux sous zones UAa et UAb ont été définis au sud et à l'est du village.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans objet

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article UA1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Interdite
Sous-destinations	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Destination	Commerces et activités de service	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Restauration	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Commerce de gros	Interdites
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Cinéma	Interdites
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Interdites
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Salles d'art et de spectacles	Interdite
	Équipements sportifs	Autorisée
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	cf.sous-destinations
Sous-destinations	industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdite
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdite
	Dépôts en plein air	Interdite
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdite
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisée sous conditions (cf. article 1.d)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdite

b) En outre, sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur permettent l'intégration au bâti existant

d) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UA2 – Conditions d'évolution des constructions existantes

Cf. Dispositions générales § 2.3 - Dispositions particulières relatives a la reconstruction ou restauration de certains bâtiments

Article UA3- Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

III- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée sauf en secteur UAb l'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 35%.

Cette emprise est portée à 40% pour les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les logements sociaux.

Article Ua4 - Hauteur des constructions

La construction ne pourra présenter une hauteur à l'égout supérieure à la hauteur des constructions limitrophes sur propriétés voisines. Lorsque deux constructions limitrophes présentent deux hauteurs nettement différentes, il est fait obligation de porter la hauteur à l'égout de la construction à une valeur moyenne des deux hauteurs existantes.

Lors d'opération de démolition / reconstruction, la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

En secteur UAa et UAb, la hauteur de la façade la plus haute de la construction ne pourra excéder 9,00 mètres à l'égout. Sur un terrain présentant une pente, cette hauteur sera calculée au point de façade en aval du terrain.

Article UA5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

En secteur UAa, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile de 3 mètres.

En secteur UAb, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres de l'axe de la route départementale. Cette distance constituera l'alignement de la construction.

Les balcons sont autorisés en dépassement de l'emprise du domaine public au-delà d'une hauteur de 4,90m par rapport au terrain naturel et sur une profondeur de 1,50, sauf en secteurs UAa et UAb .

Les constructions existantes qui ne répondent pas à ces critères peuvent néanmoins être réhabilitées et renouvelées.

Article UA6 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera de 3m ou plus. Les constructions existantes qui ne répondent pas à ces critères peuvent néanmoins être réhabilitées et renouvelées.

En secteur UAa, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3,00 mètres.

En secteur UAb, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du tout au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois sont admis en limite de parcelles :

- les constructions jointives,
- Les constructions ou aménagement des bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques d'infrastructure.
- En secteur UAb les constructions à usage de garage et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire.

Article UA7 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementé.

II2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du village

Le projet devra assurer :

- La préservation du caractère architectural du village et il sera présenté des photos permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de volume, de proportions, de matériaux. Est interdit tout pastiche d'architecture étrangère à la région.
- Un relevé topographique et des coupes de terrassement du terrain devront être joints à la demande de permis de construire, afin de pouvoir apprécier l'adaptation au sol du projet. A cet effet, tous talus ou excavation d'une hauteur supérieure à un trois mètres (3,00 m) sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux.

Caractéristiques architecturales des volumes et façades :

Volumétrie et façades

Les volumes de la construction devront être simples pour respecter la silhouette du village.

Les ouvertures de façades seront en général plus hautes que larges. Elles seront organisées de telle sorte que les façades présentent plus de maçonnerie que de percements. Une unité des percements sera recherchée et la construction ne pourra présenter un échantillonnage disparate de baies et ouvertures sur une même façade.

Il peut être autorisé, notamment pour des raisons de performances énergétiques, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes. On préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Toitures et couvertures

Les toitures seront en général constituées de deux pentes. Les toitures seront revêtues de lauzes ou de tuiles béton de couleur grise.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériau que les façades de la construction.

Matériaux

Toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois...etc. est interdite,

Les enduits de façades présenteront une couleur d'un ton dérivé de la couleur des roches et terres environnantes. La couleur blanche et des couleurs trop vives sont proscrites. Tout ou partie de la construction pourra présenter un parement en pierres du pays mais l'épaisseur de ce parement devra être étudié de telle sorte qu'il donne le sentiment d'un mur de pierres tels qu'on les retrouvent sur les bâtisses anciennes. L'organisation des parties traitées en pierre et des parties traitées en enduit ne devra pas présenter un aspect décoratif, mais participer à la composition en volume de la construction.

Les éléments de fermetures pourront être en bois naturel ou peint, aluminium ou PVC sans présenter une couleur *trop criarde*.

Les garde-corps seront constitués de ferronnerie.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être *intégrés dans le rampant du toit : pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée*. Ils ne pourront couvrir la totalité de la toiture.

II3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :

Les clôtures ne devront pas excéder 1,50mètres de haut. Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

En secteur UAa et UAb,

- Les murs de soutènement nécessaires à la construction ne pourront présenter une hauteur supérieure à 2,00m. Ils seront surmontés d'une grille et de végétaux lorsqu'ils font office de clôture.

- Tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque muret de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,70 m.

- Dans la mesure du possible, les éléments de végétation et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité.

- 40% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant. Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. Les plantes envahissantes sont interdites.

II4- STATIONNEMENT

Considérant la taille des parcelles, le stationnement n'est pas réglementé sauf en secteurs UAa et UAb, où on appliquera les dispositions générales du règlement § 2.14 - Stationnement

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III1 UA – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf les dispositions générales du règlement § 2.12 - Création d'accès sur la voie publique et § 2.13
- Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

III2 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

ZONE UB

La zone UB regroupe les secteurs résidentiels denses matérialisant le centre ville entre Revinco et Paterno, de part et d'autre du boulevard urbain.

Division en secteurs

Elle comprend trois secteurs :

- deux secteurs UBa,et UBb délimités afin d'organiser les volumétries des constructions de part et d'autre du boulevard urbain ;
- Un secteur UBA1 au nord de l'entrée de ville ;
- un secteur UBi, soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- *des terrains comportant des risques d'inondation*
- *des retraits ménagés le long des cours d'eau.*
- *un alignement à respecter sur le boulevard urbain.*

Cf. pièce « annexes » du PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Deux Opérations d'Aménagement et de Programmation comportant un document graphique définissant les principes d'urbanisation des secteurs concernés :

- l'OAP d'entrée de ville ;
- l'OAP du centre ;

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article UB1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de

constructions existantes.

- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Interdite
Sous-destinations	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	Autorisée
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
Destination	Commerces et activités de service	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Restauration	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisée
	Cinéma	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Interdite
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisées sous conditions (cf. article 1.c)
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	cf.sous-destinations
Sous-destinations	industrie	Interdites
	Entrepôt	Interdites
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdite
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdite
	Dépôts en plein air	Interdite
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdite
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdite

b) En outre, sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) sont interdites en zone UBa1

d) Les équipements sportifs sont autorisés s'ils ne présentent pas une surface supérieure à 200m².

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;

- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Conditions d'évolution des constructions existantes

En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions devront respecter les règlements écrit et graphique du PLU.

Article UB2- Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération de plus de 50 logements accueillera 60% de logements de type T2 et T3.
Dans les opérations comportant plus de 150 logements, 20% des logements constitueront des logements sociaux.

II-CARACTERISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		

II1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB3- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
En secteurs UBa, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Elle sera portée respectivement à 50% et 55% pour les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les logements sociaux.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement), et pour les équipements d'infrastructures.

En secteur d'OAP, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Article UB4- Hauteur des constructions

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

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres (R+4).

Dans le secteur UBa cette hauteur ne pourra excéder 12,00mètres (R+3).

Dans le secteur UBb, cette hauteur est fixée à 9,00 mètres (R+2).

Cette disposition permet d'offrir aux logements à l'ouest du boulevard urbain une vue ouverte vers la plaine pour intégrer ainsi de la dominante paysagère de la commune.

Une tolérance de 0.50m est autorisée pour un renforcement des performances énergétiques du bâtiment. (Cf règles générales- Insertion et qualité environnementale des constructions).

Article UB5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement du boulevard urbain porté dans les documents graphiques afin de donner cohérence à ce tissu urbain.

Lorsque l'alignement n'est pas rendu obligatoire par le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4 mètres.

En bordure des routes départementales, la distance est portée à 10 mètres de l'axe des voies.

Article UB6- Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, sont admis en limite de parcelles :

- les constructions jointives,
- les constructions à usage de garage et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur la limite parcellaire.
- Les constructions ou aménagement des bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques d'infrastructure.

Article UB7- Implantation de constructions sur un même terrain

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé) du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres.

En secteur UBa, La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 4,00 mètres.

II2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette zone participe à l'aménagement du centre urbain de Borgo. Les constructions doivent présenter un traitement architectural cohérent que l'alignement soulignera.

Caractéristiques architecturales des volumes et façades:

Volumétrie et façades

Sur le boulevard urbain les bâtiments présenteront un rez-de-chaussée en retrait par rapport aux niveaux supérieurs de l'immeuble, sans éléments de reprise structurelle (poteaux ou voiles) en rez-de-chaussée.

Le dernier niveau de la construction se positionnera en retrait de l'ensemble de la façade.
Les façades présenteront des retraits de plans et encorbellements, qui participeront à les rythmer.
On recherchera à en souligner l'horizontalité.

Toitures et couvertures

Les toitures seront constituées de toits à quatre pans ou de toitures terrasses. La pente doit se situer entre 25 et 30%. Les revêtements de toiture seront de couleur grise.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériau que les façades de la construction.

Matériaux

Toute imitation de matériaux est interdite, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois...etc.

Ouvrages techniques

Les moteurs de climatiseurs et pompes à chaleurs seront intégrés à la construction et ne présenteront aucun élément en saillie, en toitures ou en façades.

Locaux de propreté

Dans les immeubles collectifs, des locaux « propreté » correctement dimensionnés seront prévus. Ceux-ci doivent permettre de stocker et de présenter à la collecte : les déchets encombrants ainsi que les déchets ménagers collectés en bacs pour chaque flux; bouteilles et bocaux en verre, emballages recyclables hors verre et ordures ménagères. Ces locaux devront comporter une arrivée et une évacuation d'eau, une aération et un éclairage suffisant.

Les volumes de bacs et espaces nécessaires au stockage sont déterminés à partir du nombre d'habitants et des dotations suivantes en volume par habitant et devront tenir compte des jours de collecte en fonction des secteurs et des flux de déchets.

Le dimensionnement se basera sur les recommandations suivantes :

- Verre : 2 litres par habitant
- Emballages recyclables : 7 litres par habitant
- Ordures ménagères : 10 litres par habitant
- Encombrants : 8 m² pour 50 habitants

Ces locaux seront facilement accessibles, en particulier pour les personnes handicapées et fonctionnels afin de faciliter le tri des déchets. L'espace consacré à la collecte des encombrants sera pensé en fonction de la taille de l'immeuble de manière à éviter l'abandon de déchets sur la voie publique et à favoriser leur ramassage. De plus, une signalétique sera mise en place de manière à inciter les utilisateurs à pratiquer le tri des déchets.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être *intégrés dans le rampant du toit : pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée*. Ils ne pourront couvrir la totalité de la toiture.

Si la couverture est constituée d'une toiture terrasse, le relevé d'acrotère devra présenter une hauteur d'au moins 0,70m de haut du plancher de toiture afin de minimiser la perception de ces ouvrages techniques depuis l'espace public.

II3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :

Les opérations ne présenteront pas de clôture sur le boulevard urbain.

En secteur UBa., depuis la limite des aménagements piétonniers et cyclables du boulevard, seul un espace de circulation sans stationnement sera autorisé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

On minimisera les surfaces imperméables en maintenant le sol ne constituant pas l'emprise de la construction dans son état naturel planté ou en prévoyant des traitements de surfaces extérieures perméables (structures alvéolées en nid d'abeilles en PVC haut qualité ou béton) pour la stabilisation de parking urbain et qui favorise l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol (de type nidaplast ou équivalent). Ces alvéoles peuvent être également engazonnées ou pavées.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m². A la date de la fin des travaux, ces arbres devront présenter une hauteur sur tige au moins égale à 3,20m.

Toute opération de construction portant sur une surface de plancher d'au moins 1.000m², et destinée à accueillir au moins dix logements devra comporter des espaces verts communs correspondant à au moins 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les corridors éco-aquatiques seront maintenus et les talwegs ne seront pas remblayés.

Les corridors éco-aquatiques portés sur le règlement graphique seront respectés.

Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont interdites.

Les clôtures seront constituées par un muret en pierre ou maçonnerie qui n'excèdera pas 0,80 mètre de haut complété par une grille. Elles seront végétalisées.

Les zones de conteneurs de déchets seront protégés par un mur de limite d'une hauteur de 1,20m de haut.

En secteur d'OAP, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

II4– STATIONNEMENT

Cf les dispositions générales du règlement § 2.14 - Stationnement

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf les dispositions générales du règlement § 2.12 - Création d'accès sur la voie publique et § 2.13 - Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

ZONE UC

La zone UC correspond à la zone résidentielle de moyenne densité au sud du boulevard urbain.

Division en secteurs

Elle comprend un secteur UCi, soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des terrains comportant des risques d'inondation
- des corridors éco-aquatiques à préserver.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une Opération d'Aménagement et de Programmation comportant un document graphique définissant les principes d'urbanisation du secteur concerné.

Tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions graphiques des OAP ne sont pas autorisés.

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UC1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Interdites
Sous-destinations	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	Autorisées
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
Destination	Commerces et activités de service	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisées
	Restauration	Autorisées
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisés sous conditions cf 1.c
	Cinéma	Autorisés
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Interdits
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisés
	Salles d'art et de spectacles	Autorisés
	Équipements sportifs	Autorisés sous conditions cf 1.c
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	cf.sous-destinations
Sous-destinations	industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisés

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Parc de loisirs	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdites
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdites
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisées sous conditions (cf. article 1.d)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdites

b) En outre, sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

UC2- Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) Les équipements sportifs sont autorisés s'ils ne présentent pas une surface supérieure à 200m² sauf dans le secteur de l'OAP destinés spécifiquement à des équipements sportifs et de loisirs sans hébergement.

d) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

UC3- Conditions d'évolution des constructions existantes

En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions devront respecter les règlements écrit et graphique du PLU.

UC I2- Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération de plus de 50 logements présentera 70% de logements T2 et T3.

Dans les opérations comportant plus de 150 logements, 20% des logements constitueront des logements sociaux.

II-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC II1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC4- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Ces emprises seront portées à 55% pour les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les logements sociaux.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement), et pour les équipements d'infrastructures.

Toute construction devra respecter les corridors éco-aquatiques portés sur le règlement graphique.

UC5- Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 12 mètres.

Cela permet de ménager une zone tampon entre les gabarits sur le boulevard urbain et l'habitat pavillonnaire à l'est de la voie ferrée .

Une tolérance de 0.50m est autorisée pour un renforcement des performances énergétiques du bâtiment. Cf § Insertion et qualité environnementale des constructions.

UC6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement lorsque celui-ci est porté dans les documents graphiques afin de donner cohérence au boulevard urbain.

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

En bordure des routes départementales, la distance est portée à 10 mètres de l'axe de la voie.

Toute construction devra respecter les corridors éco-aquatiques portés sur le règlement graphique.

UC7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, sont admis en limite de parcelles :

- les constructions jointives,
- les constructions à usage de garage et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur la limite parcellaire.
- Les constructions ou aménagement des bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques d'infrastructure.

Toute construction devra respecter les corridors éco-aquatiques portés sur le règlement graphique.

UC8- Implantation de constructions sur un même terrain

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé) du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

UC II2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette zone participe à la recomposition urbaine du centre de Borgo jusqu'à la voie ferrée.

Le but est ici de densifier ces zones de plaine en marquant cependant la prédominance des gabarits urbain le long du boulevard.

Caractéristiques architecturales des volumes et façades :

Volumétrie et façades

Les bâtiments présenteront une volumétrie simple.

Les façades présenteront des retraits de plans et encorbellements, qui participeront à les rythmer.

Toitures et couvertures

Les toitures seront constituées de pans de toits de couleur grise ou de toitures terrasses.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériau que les façades de la construction.

Les moteurs de climatiseurs et pompes à chaleurs seront intégrés à la construction et ne présenteront aucun élément en saillie, en toitures ou en façades

Matériaux

Toute imitation de matériaux est interdite, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois...etc.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être *intégrés dans le rampant du toit : pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée*. Ils ne pourront couvrir plus de 30% de la toiture.

Si la couverture est constituée d'une toiture terrasse, le relevé d'acrotère devra présenter une hauteur d'au moins 0,70m de haut du plancher de toiture.

Dans les immeubles collectifs, des locaux « propreté » correctement dimensionnés seront prévus. Ceux-ci doivent permettre de stocker et de présenter à la collecte : les déchets encombrants ainsi que les déchets ménagers collectés en bacs pour chaque flux; bouteilles et bocaux en verre, emballages recyclables hors verre et ordures ménagères. Ces locaux devront comporter une arrivée et une évacuation d'eau, une aération et un éclairage suffisant.

Les volumes de bacs et espaces nécessaires au stockage sont déterminés à partir du nombre d'habitants et des dotations suivantes en volume par habitant et devront tenir compte des jours de collecte en fonction des secteurs et des flux de déchets.

Le dimensionnement se basera sur les recommandations suivantes :

- Verre : 2 litres par habitant
- Emballages recyclables : 7 litres par habitant
- Ordures ménagères : 10 litres par habitant
- Encombrants : 8 m² pour 50 habitants

Ces locaux seront facilement accessibles, en particulier pour les personnes handicapées, et fonctionnels afin de faciliter le tri des déchets. L'espace consacré à la collecte des encombrants sera pensé en fonction de la taille de l'immeuble de manière à éviter l'abandon de déchets sur la voie publique et à favoriser leur ramassage. De plus, une signalétique sera mise en place de manière à inciter les utilisateurs à pratiquer le tri des déchets.

UC I13- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :

Les clôtures ne devront pas excéder 1,50mètres de haut. Elles seront constituées d'un mur en pierres ou maçonnerie de 0,80 mètre de haut surmonté d'un grillage. Les clôtures seront doublées de plantations.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Toute opération de construction portant sur une surface de plancher d'au moins 1.000m², et destinée à accueillir au moins dix logements devra comporter des espaces verts communs correspondant à au moins 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

On minimisera les surfaces imperméables en maintenant le sol ne constituant pas l'emprise de la construction dans son état naturel planté ou en prévoyant des traitements de surfaces extérieures perméables (structures alvéolées en nid d'abeilles en PVC haut qualité ou béton) pour la stabilisation de parking urbain et qui favorise l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol (de type nidaplast ou équivalent). Ces alvéoles peuvent être également engazonnées ou pavées.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m². A la date de la fin des travaux, ces arbres devront présenter une hauteur sur tige au moins égale à 3,20m.

Les corridors éco-aquatiques seront maintenus et les talwegs ne seront pas remblayés.

Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

UC II4– STATIONNEMENT

Cf les dispositions générales du règlement § 2.14 - Stationnement

En secteur d'OAP, tout projet doit respecter les localisations portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf les dispositions générales du règlement § 2.12 - Création d'accès sur la voie publique et § 2.13 - Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

ZONE UD

La zone UD correspond à la zone résidentielle principalement sous forme d'habitat individuel.

Division en secteurs

Elle comprend :

- des secteurs UDnc, en plaine agricole; secteurs artificialisés, qui regroupent les opérations de lotissement ou groupement de constructions existantes.
- un secteur UDi, soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document,
- un secteur Udf, soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Incendie de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des terrains comportant des risques d'inondation (PPRI)
- des terrains comportant des risques de feux de forêt (PPRIF)
- des terrains soumis aux nuisances sonores de la RT11
- des terrains soumis aux expositions au bruit (P.E.B. de l'aéroport de Poretta)
- des corridors éco-aquatiques à préserver.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une Opération d'Aménagement et de Programmation comportant un document graphique définissant les principes d'urbanisation du secteur concerné a été inscrit en entrée de ville.

Tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions graphiques des OAP ne sont pas autorisés.

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UD1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de

constructions existantes.

- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	exploitation agricole	Interdite
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	cf.sous-destinations (cf 1.c)
Sous-destinations	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Destination	Commerces et activités de service	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisée sous conditions
	Cinéma	Interdite
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Interdite
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée sous conditions (cf 1.d)
	Équipements sportifs	Interdit
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	cf.sous-destinations
Sous-destinations	industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf.sous-destinations
	Abri de jardin, garage	autorisé
Sous-destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdite
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdite
	Dépôts en plein air	Interdite
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdite
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisée sous conditions (cf. article 1.e)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdite

b) En outre, sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

UD2- Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) sauf en secteur UDnc dans lesquels est autorisée une seule extension d'une construction existante dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ; les piscines ; les annexes aux constructions existantes dans la limite de 20m2.

d) Les salles d'art et de spectacles sont autorisées si elles ne présentent pas une surface supérieure à 200m2, sauf en secteur UDnc

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

UD3- Conditions d'évolution des constructions existantes

En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions devront respecter les règlements écrit et graphique du PLU.

UD I.2- Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD II1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD4- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera de 45%. Elle sera portée à 50% pour les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les logements sociaux.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement), et pour les équipements d'infrastructures.

A l'ouest du boulevard urbain, l'emprise au sol des constructions sera de 40%.

En secteur d'entrée de ville, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

UD5- Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 7,00 mètres.

La hauteur des constructions affectées à des équipements scolaires d'enseignement, de formation, à des équipements sportifs, et d'une manière générale aux équipements publics, pourra être portée à 15 mètres.

En secteur d'OAP, les constructions respecteront les prescriptions portées sur le document graphique de l'Opération définie.

UD6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

En bordure des routes départementales, cette distance sera de 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Le long de la voie de contournement, l'implantation des constructions respectera la marge de recul portée sur le règlement graphique.

En secteur d'OAP on respectera les dispositions portées sur le règlement graphique.

UD7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra être implantée à une distance de cette dernière au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Dans ce cas, sont admis en limite de parcelles :

- les constructions jointives,
- les constructions à usage de garage et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur la limite parcellaire.
- Les garages et abris de jardins
- Les constructions ou aménagement des bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques d'infrastructure.

Toute construction devra respecter les corridors éco-aquatiques portés sur le règlement graphique.

UD8- Implantation de constructions sur un même terrain

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

Aucune distance n'est réglementée pour le bassin et le local technique abritant le système de filtration des piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol.

UD II2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des volumes et façades :

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Volumétrie et façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Une unité des percements sera recherchée et la construction ne pourra présenter un échantillonnage disparate de baies et ouvertures sur une même façade.

Toitures et couvertures

La simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les panneaux solaires seront intégrés dans le plan général de toiture, sans en couvrir la totalité. Les moteurs de climatiseurs et pompes à chaleurs seront intégrés à la construction et ne présenteront aucun élément en saillie, en toitures ou en façades.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériau que les façades de la construction.

Façades et ouvertures

Les linteaux sur ouvertures seront droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres).

La teinte des enduits de façades s'inscrira en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Les enduits de couleur blanche sont interdits.

Matériaux

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être intégrés dans le rampant du toit : pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée. Ils ne pourront couvrir la totalité de la toiture, sans couvrir plus de 30% du plan de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'une recherche de performance énergétique. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas d'une pose d'éléments en superstructures posés sur toiture, les relevés d'acrotères présenteront une hauteur minimale de 0,70 mètres au dessus du plancher de toiture.

UD II3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 1,00 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les panneaux bois légers sont interdits.

Les murs de clôture maçonnés seront revêtus d'un enduit de finition.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

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

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque muret de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m.

40% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 50 m² d'espace en pleine terre.

Les corridors éco-aquatiques seront respectés et les talwegs ne seront pas remblayés.

Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques seront respectés.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

UD II4– STATIONNEMENT

Cf les dispositions générales du règlement § 2.14 - Stationnement

UD III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf les dispositions générales du règlement § 2.12 - Création d'accès sur la voie publique et § 2.13 - Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

UDIII2- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable et assainissement

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

Eaux pluviales

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

La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel. Lorsqu'un ensemble de plus de 5 constructions sera édifié en piémont (San'Ornello- Rassignani- San Martino) il sera fait obligation de prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

ZONE UE

La zone UE est destinée aux équipements de superstructure d'intérêt général (établissement pénitentiaire, équipements liés à la Défense Nationale).

Division en secteurs

Sans objet

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

Sans objet

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans objet.

UE I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UE1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Interdites
Sous-destinations	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	Autorisés sous conditions
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	

Destination	Commerces et activités de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Interdits
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Interdits
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	
Sous-destinations	industrie	Interdits
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Entrepôt	
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
Sous-destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
	Dépôts en plein air	
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
	Affouillements et exhaussements du sol	
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	

UE2- Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

UE3- Conditions d'évolution des constructions existantes

Les constructions existantes non liées à la fonction de la zone peuvent recevoir une seule extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, une dépendance de moins de 30m² et une piscine

UE I.2- Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

UEII - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE II1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE4- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UE5- Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 16 mètres.

UE6- Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

UE7- Implantation de constructions sur un même terrain

Non règlementé

UE II2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des volumes et façades :

Non règlementé

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

UE II3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être *intégrés dans le rampant du toit : pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée*. Ils ne pourront couvrir la totalité de la toiture., sans couvrir plus de 30% du plan de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'une recherche de performance énergétique. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

Dans le cas d'une pose d'éléments en superstructures posés sur toiture, les relevés d'acrotères présenteront une hauteur minimale de 0,70 mètres au dessus du plancher de toiture.

On minimisera les surfaces imperméables en maintenant le sol ne constituant pas l'emprise de la construction dans son état naturel planté ou en prévoyant des traitements de surfaces extérieures perméables (structures alvéolées en nid d'abeilles en PVC haut qualité ou béton) pour la stabilisation de parking urbain et qui favorise l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol (de type nidaplast ou équivalent). Ces alvéoles peuvent être également engazonnées ou pavées.

UE II4– STATIONNEMENT

Non règlementé

UE III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Dispositions générales).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

ZONE UZ

Cette zone regroupe les espaces d'activités à dominante artisanale et industrielle de la commune situés en limite nord et sud. Elle comprend aussi une nouvelle zone d'activités délimitée dans l'OAP d'entrée de ville, à l'est de l'ancienne RN 193.

Division en secteurs

La zone comprend des secteurs UZi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans lequel s'imposent les règles d'urbanisme dudit document.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des terrains comportant des risques d'inondation
- des corridors éco-aquatiques à préserver.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Partie de la zone s'inscrit dans l'OAP d'entrée de ville. Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

UZ I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UZ1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Interdites
Sous-destinations	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Autorisés sous conditions (Cf 1.c)
	Hébergement	Interdite
Destination	Commerces et activités de service	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisées
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Autorisée
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisées
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Interdites
	Salles d'art et de spectacles	Autorisées
	Équipements sportifs	Autorisées
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	cf.sous-destinations
Sous-destinations	industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	interdit

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdites
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisées sous conditions cf 1d
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdites

b) En outre, sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

UZ2- Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) les constructions à usage d'habitation sont admises si ces derniers sont affectés à l'activité.

d) Sont admises les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

UZ3- Conditions d'évolution des constructions existantes

En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions devront respecter les règlements écrit et graphique du PLU.

Cf. Dispositions générales § 2.3 - Dispositions particulières relatives a la reconstruction ou restauration de certains bâtiments

UZ I.2- Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet .

UZ II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UZII1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UZ4- Emprise au sol des constructions

Les constructions ne présenteront pas une emprise supérieure à 40% du terrain d'assiette.

UZ5- Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 10,00 mètres.

UZ6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Elle respectera le recul porté sur le règlement graphique le long de la RT11.

Elle s'inscrira dans la continuité des bâtiments limitrophes.

UZ7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4,00 mètres.

Toute construction devra respecter les corridors éco-aquatiques lorsqu'ils sont portés sur le règlement graphique.

UZ8- Implantation de constructions sur un même terrain

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé) du bâtiment le plus élevé.

Cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

UZ I2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des volumes et façades :

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Façade :

Toute imitation de matériau est interdite, tel que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduits.

Les façades des bâtiments seront principalement constituées de bardage. Il est cependant autorisé de mettre en œuvre une partie maçonnerie présentant un enduit de finition en soubassement.

Les volumes présenteront une teinte uniforme, constituant un ensemble entre façades et toiture.

Les ouvertures doivent être de préférence à dominante verticale. Les linteaux doivent être droit.

Toiture :

Pour les constructions principales et annexes de plus de 20m², les toitures présenteront deux pentes ou une toiture terrasse. La pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 11 et 20%. La ligne de faîtage devra être parallèle à la plus grande longueur du terrain d'assiette. La couverture sera constituée de bacs acier.

Les rives de toiture recevront un élément de bardage qui accueillera les écoulements d'eaux de pluies. Les éléments de recueillement des eaux pluviales seront masqués par le bardage.

Les postes électriques et postes d'eau doivent être intégrés à la construction, dans des matériaux et revêtements en harmonie avec l'aspect de celle-ci.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être *intégrés dans le rampant du toit : pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée*. Ils ne pourront couvrir la totalité de la toiture.,

sans couvrir plus de 30% du plan de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'une recherche de performance énergétique. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

Dans le cas d'une pose d'éléments en superstructures posés sur toiture, les relevés d'acrotères présenteront une hauteur minimale de 0,70 mètres au dessus du plancher de toiture.

UZ II3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :

Les clôtures seront végétalisées.

On minimisera les surfaces imperméables en maintenant le sol ne constituant pas l'emprise de la construction dans son état naturel planté ou en prévoyant des traitements de surfaces extérieures perméables (structures alvéolées en nid d'abeilles en PVC haut qualité ou béton) pour la stabilisation de parking urbain et qui favorise l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol (de type nidaplast ou équivalent). Ces alvéoles peuvent être également engazonnées ou pavées.

UZ II4- STATIONNEMENT

Cf dispositions communes à toutes les zones

Uz III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf les dispositions générales du règlement § 2.12 - Création d'accès sur la voie publique et § 2.13- Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

UZ III.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf dispositions générales Article 2.8 - Desserte par les réseaux

ZONE A

Zone naturelle dont il s'agit de protéger la vocation d'activité agricole.

Division en secteurs

La zone agricole comprend les secteurs :

- As secteur agricole accueillant les espaces stratégiques agricoles en compatibilité avec le PADDUC ;
- Ab réservé à l'aménagement d'une aire d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage ;
- Af ,en piémont, soumis aux prescriptions du PPRIF;
- Loi Littoral;
- AsL correspondant aux espaces agricoles compris dans les espaces proches du rivage ;
- Aspr correspondant aux espaces stratégiques agricoles compris dans l'emprise des espaces remarquables des espaces proches ;
- Asr, espaces stratégiques agricoles situés dans les espaces remarquables ;
- Ai, Asi, ALi, AsLi, Apri, Aspri, Asri et Afi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document;

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

La zone s'inscrit dans un secteur concerné par :

La zone s'inscrit dans un secteur concerné par :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des terrains comportant des risques d'inondation (PPRI)
- des terrains comportant des risques de feux de forêt (PPRIF)
- des terrains soumis aux nuisances sonores de la RT11
- des terrains soumis aux expositions au bruit (P.E.B. de l'aéroport de Poretta)
- des corridors éco-aquatiques à préserver.
- des espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 1301 et suivants, et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2^e du code de l'urbanisme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans objet.

A I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

A1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	exploitation agricole	autorisées sous conditions (cf article 1c)
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Autorisés sous conditions (cf article 1c)
	Hébergement	Interdite
Destination	Commerces et activités de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	autorisé sous condition (cf article 1c)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	autorisée sous condition (cf article 1c)
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	interdit
	Équipements sportifs	autorisée sous condition (cf chapitre 1c)
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	cf.sous-destinations

Destination		
Sous-destinations	industrie	interdites
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
	Dépôts en plein air	
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article A2.d)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdites

A2- Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) Sont admises, sauf en secteur AL, ALi, AsL, AsLi, Apr, Apri, Aspr et Aspri ;

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole conformément aux dispositions des alinéa 1 et 2 de l'article L 145-4-1

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics conformément aux dispositions des alinéa 1 de l'article L 145-4-1,

- Le changement de destination des bâtiments patrimoniaux identifiés sur les plans de zonage dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et après avis conforme de la CDCEA.

- L'extension des constructions existantes (une seule extension des constructions existantes) dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ; les piscines ; les annexes aux constructions existantes dans la limite de 20m².

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics en secteurs Apr et Aspr selon les conditions fixées par l'article L 146-4-1, à savoir :

- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
- Ces dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine

animale ne soient pas accrus.

- Les équipements collectifs ou les bâtiments liés à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- les constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage en secteur Ab.

d) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Conditions d'évolution des constructions existantes

Cf. Dispositions générales § 2.3 - Dispositions particulières relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments et § 2.4- Reconstruction des bâtiments en zones agricoles et naturelles des dispositions générales

A I.2- Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

A II-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uz II1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Hauteur des constructions

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Cette distance est fixée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.

En bordure de la RT11, conformément à la marge de recul portée sur le règlement graphique, les constructions devront se situer à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75 mètres

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront à 4,00m des limites séparatives, dans le respect des corridors éco-aquatiques portés sur le règlement graphique.

Implantation de constructions sur un même terrain

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

A II2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des volumes et façades :

On recherchera une simplicité de volumes et une unité de matériaux

Les façades présenteront une teinte uniforme.

Sur les terrains en pente, on préservera la topographie du terrain naturel en évitant tout terrassement disproportionné au regard du bâtiment implanté.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées. Les installations devront être intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques devront être *intégrés dans le rampant du toit : pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée*. Ils ne pourront couvrir la totalité de la toiture.

Les aires de stationnement seront plantées.

Les plantations existantes maintenues.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme recensés sur le règlement graphique doivent être protégés.

Les corridors éco-aquatiques seront maintenus et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

A II3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :

Les clôtures seront végétalisées.

Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la faune. Elles seront de préférence constituées de haies vives d'essences locales, ou de grillage à maille large (minimum 20 cm).

A II4- STATIONNEMENT

Cf les dispositions générales du règlement § 2.14 - Stationnement

Les revêtements bitumineux sur les aires de stationnement sont interdits.

A III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A III.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf les dispositions générales du règlement § 2.12 - Création d'accès sur la voie publique et § 2.13 - Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

A III.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

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

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

Eaux pluviales

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

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

Electricité, téléphone

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

ZONE N

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

Division en secteurs

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Les secteurs Nf dont la réglementation relève des dispositions du PPRIF
- Les secteurs NL du lido, qui relèvent de règles particulières parce que secteur à risque; Un sous-secteur NLa pourra accueillir une A.O.T ;
- les secteurs Npr correspondant aux espaces naturels remarquables de la Loi Littoral
- les secteurs Nr correspondant aux infrastructures routières de la RT11 ;
- les secteurs Ns dédié aux activités de sport et de plein air ;
- les secteurs Nw correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés des ressources en eau;
- les secteurs Nx d'exploitation des ressources naturelles où sont autorisés les carrières;
- le secteur Nz dédié aux activités aéroportuaires;
- Les secteurs NFi, Ni, Nri, Nxi, Nsi, Nzi ou Npri dont la réglementation relève des dispositions du PPRI

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

La zone s'inscrit dans un secteur concerné par :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des terrains comportant des risques d'inondation (PPRI)
- des terrains comportant des risques de feux de forêt (PPRIF)
- des terrains soumis aux nuisances sonores de la RT11
- des terrains soumis aux expositions au bruit (P.E.B. de l'aéroport de Poretta)
- des corridors éco-aquatiques à préserver.
- des espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 1301 et suivants, et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2^e du code de l'urbanisme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans objet.

N I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

N1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	exploitation agricole	autorisées sous conditions (cf article N2c)
	exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisés sous conditions (cf article N2c)
	Hébergement	autorisés sous conditions (cf article N2c)
Destination	Commerces et activités de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Équipement d'intérêt collectif et services publics	cf.sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	autorisée sous condition (cf article N2c)
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	interdite
	Salles d'art et de spectacles	interdite
	Équipements sportifs	autorisée sous condition (cf article N2c)
	Autres activités des secteurs secondaire et	

Destination	tertiaire	interdites
Sous-destinations	industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf.sous-destinations
	Autorisation d'Occupation du domaine maritime	Autorisés sous conditions (cf article N2c)
Sous-destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Autorisés sous conditions (cf article N2c)
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Autorisés sous conditions (cf article N2c)
	Dépôts en plein air	Interdite
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdite
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf article N2c)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdite

N2- Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis

c) Sont admises

- En secteur Nr aucune construction n'est autorisée, hormis les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ouvrage et l'activité agricole sans construction.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en dehors des espaces proches du rivage et dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article L146-6-1 (alinéa 1).
- Les ouvrages nécessaires aux services publics, à l'exploitation hydraulique.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en extension de zones urbanisées.
- La restauration des bâtiments existants conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que leur destination finale soit autorisée par les dispositions du règlement de la zone.
- Les aires de stationnement non imperméabilisés et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

- Le changement de destination des bâtiments dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation de la zone après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)
- En secteur NL une seule extension mesurée des constructions existantes sans dépasser 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 50m², sans dépasser une surface de plancher totale de 200m², hors bandes des 100m de la loi littoral.
- En sous-secteur NLa les seules Autorisations d'Occupation du domaine maritime régies par l'article L-2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Pour leur insertion et traitement, on suivra les recommandations du cahier des préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime – département de la Haute-Corse - (DRAC/ DDTM/CAUE de Haute-corse)
- En secteurs Ns, les aménagements et installations liées et nécessaires aux activités de sport à condition qu'ils ne soient ni cimentés bitumés, y compris les équipements d'accompagnement (tribunes, vestiaires, sanitaires, locaux d'entretien) et les aires de stationnement sauf en secteur Nspr où seuls sont autorisés les aménagements de terrains de sport.
- En secteur Nx, tous les équipements et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières ;
- En secteur Nz, tous les équipements et aménagements nécessaires aux infrastructures aéroportuaires ;
- En secteur Npr et Npri peuvent être autorisées les constructions et installations mentionnés dans l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

Conditions d'évolution des constructions existantes

Cf. Dispositions générales § 2.3 - Dispositions particulières relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments.

N I.2- Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

N II-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N II1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 7m à l'égout.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Cette distance est fixée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.

En bordure de lae, conformément à la marge de recul portée sur le règlement graphique, les constructions devront se situer à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75 mètres

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Implantation de constructions sur un même terrain

Sans objet

N II2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des volumes et façades :

Les constructions doivent s'intégrer dans le cadre naturel environnant. On recherchera une simplicité de volumes et une unité de matériaux.

Sur les terrains en pente, on préservera la topographie du terrain naturel en évitant tout terrassement disproportionné au regard du bâtiment implanté.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les aires de stationnement seront plantées.

Les projets devront trouver une implantation qui préserve au mieux la préservation des plantations existantes.

Les corridors éco-aquatiques seront maintenus et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

N II3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme recensés sur les documents graphiques) doivent être protégés.

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

N II4- STATIONNEMENT

Non règlementé

N III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N III.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf les dispositions générales du règlement § 2.12 - Création d'accès sur la voie publique et § 2.13 - Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation & accès

N III.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

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

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

Eaux pluviales

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

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

Electricité, téléphone

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