



Département de la Corse-du-Sud

COMMUNE de SOTTA

Nombre de membres :

Afférents au conseil Municipal : 15

En exercice : 15

Qui ont pris part à la délibération : 15

Dont pouvoirs : 2

Date de la convocation : 13/03/2017

Date d'affichage : 21/03/2017

L'an **deux mil dix sept, le dix sept mars**, à **18h00**, le Conseil Municipal de la commune de **SOTTA**, **régulièrement convoqué**, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de **M. Jean-Marc SERRA**.

Étaient présents : M. Jean-Marc SERRA, Mme Laurence MALLARONI, M. Pierre-François SOULAS-FILIPPI, Mme Véronique SANGES, M. René BON, Mme Mercedes DOMINICI, M. Thierry BICHET, Mme Christel CRISPI, Mme Monique PESCE - POUMEROL, M. Joseph BEROCCHI, M. Don-Jacques CULIOLI, M. Jean-Baptiste FILIPPI, Mme Laurence CULIOLI.

Étaient absents excusés : M. Simon SALVINI, Mme Jeannette LEANDRI.

Étaient absents non excusés : -

Procurations : M. Simon SALVINI en faveur de Mme Laurence MALLARONI,

Mme Jeannette LEANDRI en faveur de M. Jean-Marc SERRA.

Secrétaire : Mme Véronique SANGES.

Délibération n° : MA-DEL-2017-009

OBJET : Approbation de la modification n°1 du PLU.

Le Maire rappelle au Conseil Municipal la modification du règlement du PLU relative aux évolutions législatives, notamment la loi ALUR qui supprime les COS et les superficies minimales des terrains constructibles.

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU la Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 Juillet 2006 ;
- VU la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 20 mars 2014, dite loi ALUR
- VU la loi 2014-1170 du 13 Octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- VU la Loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Loi Macron ;
- VU la Loi 2015-991 du 7 août 2015 portant une nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe ;
- VU la Loi 2015-992 du 17 Août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- VU l'ordonnance 2015-1174 du 23 Septembre 2015, recomposant la partie législative du Code de l'Urbanisme ;
- VU le décret 2015-1783 du 28 Décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 MARS 2008 ;
- Vu la Modification simplifiée n°1 approuvée le 9 JUILLET 2009 ;
- Vu la Modification simplifiée n°2 approuvée le 4 DECEMBRE 2009 ;
- Vu la Révision simplifiée n°1 approuvée le 15 JANVIER 2010 ;
- Vu la décision en date du 7 mars 2016 engageant la procédure de Modification n°1 ;
- VU l'avis du Préfet en date du 25 AVRIL 2016 ;
- VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 avril au 26 mai 2016 ;

- VU l'avis favorable du Commissaire Enquêteur en date 25 juin 2016 ;
- VU le présent dossier de modification n°1 du PLU DE SOTTA ;

CONSIDERANT que la Commune a pris acte des remarques du Préfet dans le présent dossier modificatif n°1 :

- actualisation du Règlement et de la Note de Présentation, en ce qui concerne la référence aux nouveaux articles législatifs découlant de la nouvelle codification du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme ;
- maintien des hauteurs de la révision simplifiée approuvée le 15 Janvier 2010 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé qui précède et après en avoir DELIBERE, à la majorité des membres présents ou représentés :

ARTICLE 1 – APPROUVE la présente modification n°1 du PLU DE SOTTA.

ARTICLE 2 – PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera fait dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Certifiée exécutoire après transmission à la
Sous-préfecture de SARTENE et publication par
voie d'affichage le 21/03/2017

Pour extrait certifié conforme
Le Maire, M. Jean-Marc SERRA



DEPARTEMENT DE CORSE DU SUD

COMMUNE DE SOTTA

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT

Pièce n°3



PLU approuvé par DCM du 07/03/2008
Modification simplifiée N°1 approuvée par DCM du 9/07/2009
Modification simplifiée N°2 approuvée par DCM du 4/12/2009
Révision simplifiée N°1 approuvée par DCM du 15/01/2010
Modification N°1 approuvée par DCM du 10 /03/2017

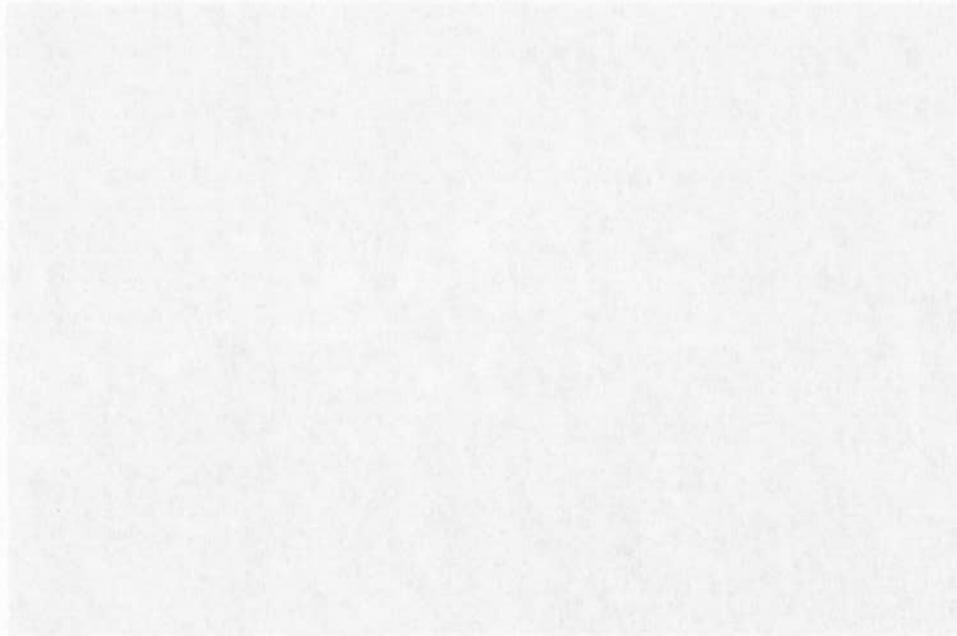


Cabinet C. Luyton, Le Concorde 280, Avenue Foch 83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48 Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

COMMUNE DE SOTA

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT

Pièce n°3



Il est précisé que le présent règlement est soumis à l'approbation de la Commission d'Urbanisme de la Commune de Sota.

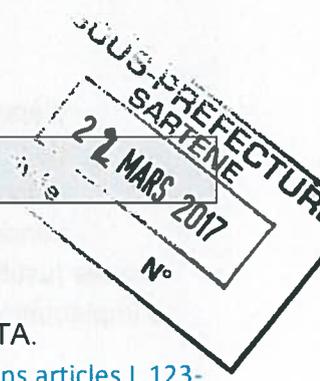
Le Maire de Sota

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
ARTICLE 1 -PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS,	5
ARTICLE 2 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 3 -RISQUES D'INONDATION :.....	6
ARTICLE 4 -RISQUES DE FEUX DE FORÊT	6
ARTICLE 5 : SITES ARCHEOLOGIQUES.....	6
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	7
U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES.....	7
U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	8
U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	8
U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	9
U ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	9
U ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	9
U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	10
U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	10
U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM	10
U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	11
U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	12
U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	13
U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU.....	14
AU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
AU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES	15
AU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	16
AU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	17
AU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	17
AU ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
AU ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	18
AU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	18
AU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	18
AU ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM	18
AU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	19

AU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	20
AU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	21
AU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	21
TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	23
RÈGLEMENT DE LA ZONE A	Erreur ! Signet non défini.
A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	23
A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....	24
A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	24
A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	25
A ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
A ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	25
A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	25
A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	25
A ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	26
A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	26
A ARTICLE 12 -STATIONNEMENT	27
A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS	27
A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	27
TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	29
RÈGLEMENT DE LA ZONE N	Erreur ! Signet non défini.
N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	29
N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	29
N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	30
N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	30
N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	30
N ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	31
N ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	31
N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	31
N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	31
N ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	31
N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	31
N ARTICLE 12 – STATIONNEMENT.....	32
N ARTICLE 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	32
N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	32
Annexe.....	33

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SOTTA.

Ce règlement est établi selon l'ancienne trame applicable avant le 1^{er} Janvier 2016 (anciens articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1 -PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS,

1 -Les règles de ce Plan local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre I^{er} du titre I^{er} des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-27 (ancien R111-21).

2 -S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'Urbanisme nonobstant la mention "non réglementé" y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan local d'Urbanisme.

b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

c) les prescriptions mentionnées dans les articles L.122.1(ancien L145 .1) et suivants du code de l'urbanisme

ARTICLE 2 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

► La zone U est composée de trois secteurs

- U1 : correspondant au centre du village de SOTTA
- U2 : correspondant aux extensions du centre du village de SOTTA.
- U3 correspondant aux centres des hameaux et autres villages de la commune.

► Les zones AU se décomposent en secteurs :

- AU1 ouvert à l'urbanisation après modification du PLU
- AU2 ouvert à l'urbanisation avec un sous-secteur AU2a
- AU3 réservé à des équipements sportifs et publics
- AU4 correspondant aux zones d'activités économiques
- AU5 correspondant aux zones d'accueil de campings et d'habitations légères de loisirs

► La zone A couvrant les espaces agricoles

► La zone N couvrant les espaces naturels. Elle comprend plusieurs secteurs correspondant à des caractéristiques particulières d'occupation des sols.

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations

d'épuration, etc.)

des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 3 -RISQUES D'INONDATION :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, identifiés sur les documents graphiques par des hachures, les constructions nouvelles sont interdites.

Pour les constructions existantes, les travaux autorisés doivent contribuer à la réduction de la vulnérabilité de la construction aux risques d'inondation.

ARTICLE 4 -RISQUES DE FEUX DE FORÊT

Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50m autour des constructions d'habitation situées dans une bande de 200m autour des massifs forestiers sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des chemins et voies privées.

Dans les zones d'habitat dense, le débroussaillage doit porter sur la totalité du terrain.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, habitat groupé, ZAC) il doit concerner la totalité de l'emprise de l'opération.

Dans les secteurs sujets au risque de feu de forêt, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance inférieure à 200 m d'un point d'eau ou d'une réserve d'eau normalisés et à 100 m d'une voie normalisée.

ARTICLE 5 : SITES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables sur le territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques. [Le décret du 5 février 1986](#) et [La loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie s'appliquent.](#)



22 MARS 2017

auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des incommodités ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- qu'elles soient liées aux activités quotidiennes de la zone,
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

Dans les secteurs sujets au risque d'inondation identifiés sur les documents graphiques de zonage par des hachures bleus, les extensions des constructions existantes sont autorisées que si elles contribuent à diminuer le risque et dans la limite de 30% de la surface de plancher (SDP) existante, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 -Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par une voie publique soit directement, soit par une servitude de passage instituée en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 -Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour l'écoulement des eaux le long de la voie publique (passage busé, grille, caniveau, etc.) et éviter les venues de terre et autres matériaux sur la voie publique.

U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 -Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 -Assainissement

2.1 Eaux usées

- zones U1 et U2 :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

- Zone U3 :

- L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que le système de traitement des eaux préconisé dans sa demande est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du terrain (aptitude à l'assainissement non collectif et superficie). En tout état de cause il respectera l'arrêté préfectoral du 22 mai 2012

règlementant les dispositifs d'assainissement non collectif.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 -Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

4 -Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

U ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe RD 859 hors agglomération
- 15 m de l'axe des autres RD
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.
- 4 m de l'axe des chemins et sentiers communaux

Elles peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public, le long du CD 859 dans sa partie agglomérée

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

U ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Dans les zones U1 : Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées : en limites séparatives ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.

7.2 - Dans les zones U2 et U3:

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait de la limite séparative à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 4 m ;
 - soit en limite séparative dans les cas suivants :
- à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations mais pas en limite séparative du terrain d'assiette de l'opération,

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m,
- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
 - si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre 2 bâtiments (dont les annexes) situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 m.

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé dans les zones U1 et U2.

9.2 - Dans les zones U3 : L'emprise des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking et annexes dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle (l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée).

U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini, hors remblais, existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol fini, hors remblais, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Hauteur maximale :

- Dans la zone U1 : la hauteur maximale autorisée est de 12 m et de 18 m pour les édifices publics.
- Dans la zone U2 : la hauteur maximale autorisée est de 7m pour les constructions individuelles et 12 m pour les immeubles collectifs, hôtels.
- Dans la zone U3 : la hauteur maximale autorisée est de 7 m. pour les constructions individuelles et de 10 m pour les immeubles collectifs, d'hébergement et de services.

Dans l'ensemble des zones

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles énoncées ci-dessus,
- les éléments techniques.



U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

11.2 - Dispositions particulières

a) Les façades et revêtements

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants, etc.) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Dans les zones U1 : les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

b) Les toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Dans les zones U1 et U2 : Les toitures terrasses sont interdites sauf en tant qu'élément de raccordement entre toitures tuiles sans pouvoir excéder 20% de la superficie couverte. Seules les tuiles canal seront autorisées.

Dans les zones U3 : Les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées sur le corps principal des constructions, et elles pourront être autorisées en tant qu'élément de raccordement entre toitures tuiles sans pouvoir excéder 20% de la superficie couverte. Seules les tuiles canal seront autorisées.

- Les pentes

Les toitures devront être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 33%.

- Les couvertures

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

c) Les terrasses

Sont autorisées les terrasses accessibles pour une superficie ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

d) Les clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les clôtures sur voies doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur et doivent être constituées :

- Soit par des dispositifs de maillage de grilles éventuellement doublées d'une haie vive.
- Soit par un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le maillage de grilles et murs bahuts devra prévoir des passages au sol pour le passage de la petite faune.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits de préférences à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m² y compris les accès.

En zone U1, en cas de réhabilitation, rénovation, réaménagement d'un logement, il n'est pas exigé d'emplacement de stationnement.

Dans les autres cas de la zone U1 et dans les autres zones, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement si la SDP de l'habitation ou du logement est inférieure à 60 m²
- 1.5 places de stationnement par tranche de 60 m² de SDP si celle-ci est supérieure ou égale à 60 m² avec un minimum de 2 places de stationnement par opération.

Pour les hôtels et établissements para-hôteliers : une place par chambre.

Pour les commerces, l'artisanat, les services et les bureaux : deux places par 30 m² de surface de plancher (SDP).

Pour les établissements scolaires : 3 places de stationnement par classe.

Si les conditions ne peuvent être remplies cette obligation peut être remplacée par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

Pour les logements sociaux : une place de stationnement par logement.



U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées en raison d'un arbre à haute tige par place.
- Dans les opérations d'ensemble, 10% au moins de la superficie doit être planté ou réservé aux espaces libres.
- Dans les secteurs situés dans la ZNIEFF de la suberaie, les chênes lièges seront maintenus.

U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.



Préfecture
SARTENE
22 MARS 2017
N°
Privé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Les zones AU – à urbaniser – correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones comprennent des terrains peu ou pas desservis par l'ensemble des réseaux publics de viabilité.

Elles comprennent cinq zones :

- la zone AU1 : Elle sera ouverte après modification du PLU.
- La zone AU2 comprend un secteur AU2a dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 se fera soit sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelles si le terrain d'opération se situe en continuité des constructions existantes, soit sous forme d'opérations d'ensemble si le terrain d'opération n'est pas en continuité des constructions existantes, et, dans les deux cas, les constructions devront se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité prévus (voirie, réseau public d'eau potable, électricité) dans la demande d'occuper le sol. Les implantations doivent se faire de telle sorte que l'ensemble de la zone puisse être desservie à terme par les différents réseaux publics imposés, soit à partir du schéma de voirie inclus dans l'opération d'ensemble, soit à partir des travaux réalisés pour desservir les constructions individuelles.
- La zone AU3 est réservée aux équipements publics, de sports et de loisirs.
- La zone AU4 est réservée aux activités économiques et aux équipements publics.
- La zone AU5 est réservée au camping, aux installations liées au camping et aux installations légères de loisirs. Elle comprend un secteur AU5a, dans lequel ne sont autorisés que les équipements et installations de plein air liés à l'animation, au sport et à la détente.
- Dans les secteurs inondables, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seuls sont autorisés les travaux pour les constructions existantes visant à réduire les risques d'inondation. Ces travaux ne peuvent générer une augmentation de la surface de plancher (SDP).

AU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le débroussaillage est obligatoire pour les terrains dans les secteurs sujets au risque de feu de forêt et dans les secteurs limitrophes des zones boisées. Il est obligatoire dans un rayon de 50 m autour des constructions et sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des voies publiques ou privées. Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance inférieure à 200 m point d'eau ou d'une réserve normalisés, et à moins de 100 m d'une voie publique ou privé e normalisée.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, identifiés sur les plans de zonage par des hachures, toute construction nouvelle est interdite.

2 - Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec le caractère dominant de la zone

sont interdites notamment :

Dans la zone AU1 : toute construction nouvelle sauf les constructions et installations présentant un caractère collectif visant la sécurité des biens et des personnes ainsi que l'extension mesurée des constructions d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher (SDP) de la construction originelle, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

Dans les autres zones AU :

Les constructions à usage :

- industriel et d'entrepôts commerciaux (sauf dans la zone AU4)
- les activités pouvant créer une gêne pour le voisinage (sauf dans la zone AU4)
- les constructions d'habitation dans la zone AU4
- le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes (sauf dans la zone AU5),
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements des sols sauf pour des raisons liées à des problèmes techniques d'implantation et de fonctionnement des équipements et constructions autorisés.
- les carrières.

Pour l'ensemble de la zone, dans les secteurs sujets au risque d'inondation, toute construction nouvelle est interdite ainsi que la reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation.

AU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 -Rappels

1.1 L'édification de clôture est soumise à autorisation.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation.

2 -Ne sont admis que :

Dans la zone AU1 : uniquement les constructions ou installations présentant un caractère collectif visant la sécurité des biens et des personnes. L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher (SDP) de la construction originelle, une seule fois à compter de l'approbation du document d'urbanisme.

Dans les autres zones AU :

- les constructions compatibles avec le caractère dominant de chaque zone
- la réhabilitation des constructions existantes ou de leurs extensions limitées à 30% de la surface de plancher (SDP) existante, une fois seulement à compter de la date d'approbation du présent document.
- Les équipements et constructions d'infrastructure et de superstructure de viabilité ou de sécurité.

Zone AU2 :

- les habitations
- les hôtels, les motels, les constructions de para-hôtellerie
- les commerces, les bureaux et les services

Zone AU3 :

- Les équipements publics, sportifs de loisirs
- Les logements liés au gardiennage des équipements autorisés dans la limite de 150 m² de surface de plancher (SDP).

Zone AU4 : Uniquement les équipements pour les services publics et les activités économiques.

Zone AU5:

- Les campings, les caravanings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les équipements de services et de restauration liés à l'exploitation des campings dans la limite de 250 m² de surface de plancher (SDP).
- Le logement de gardiennage dans la limite de 150 m² de surface de plancher (SDP).

Dans le secteur AU5a ne sont autorisés que les équipements et installations de plein air, de sport, de loisir et de détente (exemple : piscine, terrains de jeux, parcours de santé...)

Pour l'ensemble de la zone :

Dans les secteurs sujets au risque d'inondation, les extensions des constructions existantes ne sont admises que si elles contribuent à réduire le risque et dans la limite de 30% de la surface de plancher (SDP) existante, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

AU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 -Accès

Pour être constructibles les terrains doivent être desservis par une voie publique soit directement, soit par une servitude de passage.

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

Les accès autorisés des opérations sur les voies publiques doivent se limiter au minimum nécessaire en surface et en nombre et être aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

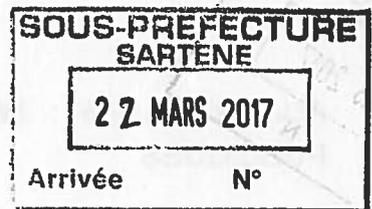
2 -Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et le ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour l'écoulement des eaux le long de la voie publique (passage busé, grille, caniveau, etc.) et éviter les venues de terre et autres matériaux sur la voie publique.





AU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Zone AU1 : non réglementé.

4.2 – Autres zones :

1 - Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 -Assainissement

a) Eaux usées

Zone AU2 : Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Secteur AU2a, zone AU3, zone AU4 et zone AU5 :

L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que le système de traitement des eaux préconisé dans sa demande est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du terrain (aptitude à l'assainissement non collectif et superficie). En tout état de cause il respectera l'arrêté préfectoral du 22 mai 2012 réglementant les dispositifs d'assainissement non collectif.

Dans l'ensemble de la zone AU :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les secteurs, le raccordement au réseau public d'assainissement est à la charge du constructeur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 -Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4 -Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

AU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

AU ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe RD 859 hors agglomération
- 15 m de l'axe des autres RD
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.
- 4 m de l'axe des chemins et sentiers communaux

Elles peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public, le long du CD 859 dans sa partie agglomérée

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

AU ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à 4m minimums des limites séparatives.

AU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre 2 bâtiments (dont les annexes) sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 m.

AU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé dans les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5.

9.2 - Dans le secteur AU2a : l'emprise des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking et annexes dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle (l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée).

AU ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM

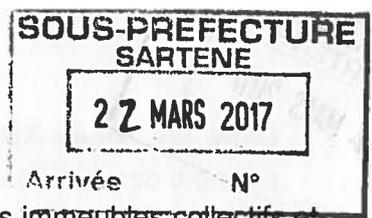
10.1 Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol fini, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

10.2 - Zones AU1, AU3 AU4 : La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m. Une sur hauteur peut être autorisée en fonction des contraintes liées aux conditions techniques de



construction et d'exploitation de l'équipement autorisé

10.3 - Zone AU2 : 7 m pour les constructions individuelles et 10m pour les immeubles collectifs et les hôtels Une sur hauteur peut être autorisée en fonction des contraintes liées aux conditions techniques de construction et d'exploitation de l'équipement autorisé.

10.4 - Zone AU4 : La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 m. Une sur hauteur peut être autorisée en fonction des contraintes liées aux conditions techniques de construction et d'exploitation de l'équipement autorisé.

10.5 - Zone AU5 : La hauteur maximale autorisée est de 4 m et de 7 m pour les constructions existantes à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans le secteur.

AU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

11.2 - Dispositions particulières

a) Les façades et revêtements

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

b) Les toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Dans les zones AU1, AU3, AU4 et AU5 : Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions individuelles à usage d'habitation, sauf en tant qu'élément de raccordement entre toitures tuiles sans pouvoir excéder 20% de la superficie couverte. Seules les tuiles canales seront autorisées.

S-PREFE
SARTENE
22 MARS 2017

Dans les zones AU2 : les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées sur le corps principal des constructions, et elles pourront être autorisées en tant qu'élément de raccordement entre toitures sans pouvoir excéder 20% de la superficie couverte. Seules les tuiles canales seront autorisées.

- Les pentes

Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 33%.

- Les couvertures

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

- b) Les terrasses

Sont autorisées les terrasses accessibles à condition que leur revêtement soit en terre cuite de couleur tuile.

- c) Les clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les clôtures sur voies doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur et doivent être constituées :

- Soit par des dispositifs de maillage de grilles éventuellement doublées d'une haie vive.
- Soit par un mur bahut de 1 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le maillage de grilles et murs bahuts devra prévoir des passages au sol pour le passage de la petite faune.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

AU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m^2 y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- si la surface de plancher (SDP) de la construction est inférieure ou égale à 60 m^2 : 1 place de stationnement
- si la surface de plancher (SDP) de la construction est supérieure ou égale à 60 m^2 : 1,5 place

de stationnement par tranche de 60 m² de la surface de plancher (SDP), avec un minimum de 2 places de stationnement.

Pour les hôtels et établissements para-hôteliers : une place par chambre.

Pour les commerces, l'artisanat, les services et les bureaux : deux places par 30 m² de surface de plancher (SDP).

Pour les établissements scolaires : 3 places de stationnement par classe.

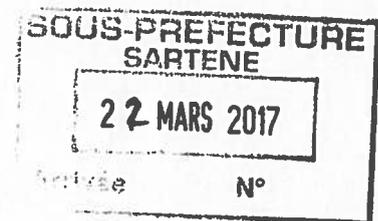
Si les conditions ne peuvent être remplies cette obligation peut être remplacée par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

AU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.
- Dans la zone AU1, chaque opération d'ensemble devra laisser libre au moins 1/3 de son assiette foncière pour la voirie et les espaces libres.

AU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.



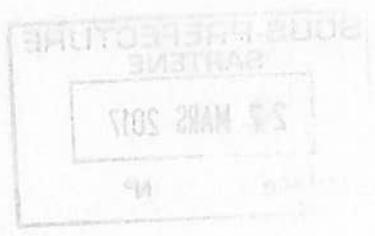
de l'attribution au titre de 50 ans de la somme de 100 millions
de francs de l'attribution.
Pour les infractions commises par les auteurs de l'infraction
Pour les infractions commises par les auteurs de l'infraction
Pour les infractions commises par les auteurs de l'infraction
Pour les infractions commises par les auteurs de l'infraction
Si les conditions ne peuvent être remplies cette obligation peut être remplacée par l'attribution
d'une concession sans tenir compte de l'attribution.

**AN ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BORNES
CLASSES**

Les plantations existantes sont maintenues en l'état par les propriétaires concernés
Les plantations existantes sont maintenues en l'état par les propriétaires concernés
Les plantations existantes sont maintenues en l'état par les propriétaires concernés
Les plantations existantes sont maintenues en l'état par les propriétaires concernés
Ces dispositions s'appliquent à l'exception de ce qui est prévu à l'article 13 de la loi
relative à l'attribution de terres et les espaces libres.

ALL ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non révisé



TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

22 MARS 2017

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux espaces naturels liés à l'exploitation agricole. Il s'agit d'une zone qui a vocation à préserver les espaces effectivement exploités ainsi que ceux qui représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole.

Dans cette zone, les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles sont admises.

Dans les zones inondables aucune construction n'est autorisée. Seuls sont autorisés les travaux pour les constructions existantes visant à réduire les risques d'inondation. Ces travaux ne peuvent générer une augmentation de la surface de plancher (SDP).

A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas compatibles avec le caractère dominant de la zone et notamment :

- les campings (sauf camping à la ferme)
- les lotissements d'activités ou d'habitation
- les caravanes et autres habitations légères de loisir
- les commerces, les bureaux ...

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés sur les plans de zonage par des hachures, toute construction nouvelle est interdite.

A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 1/ les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service d'intérêt collectif ou à la gestion des eaux;
- 2/ les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre les incendies
- 3/ les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que des aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause une exploitation agricole;
- 4/ les constructions et ouvrages à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'exploitation agricole;
- 5/ les constructions à destination d'habitation, d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 250 m², dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à proximité du siège d'exploitation;
- 6/ les installations classées au sens de la loi du 19 juillet une distance au moins égale à 300

mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.

7/ les constructions à destination de gîtes ruraux dont le bénéficiaire est un exploitant agricole à titre principal dès lors qu'elles concernent au plus trois unités d'hébergement, que leur SPD cumulée est au plus égale à 360 m² et qu'elles sont implantées dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport à un bâtiment technique d'exploitation ou d'habitation de l'agriculteur. En outre, les constructions destinées à des chambres d'hôtes, ferme-auberge, camping à la ferme, table d'hôte et aire naturelle de camping doivent être localisées au siège de l'exploitation.

A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par une voie publique soit directement soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article "A ARTICLE 2" seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur les sections de voies désignées sur le plan.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

II - VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc ...

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

Les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour l'écoulement des eaux le long de la voie publique (passage busé, grille, caniveau, etc.) et éviter les venues de terre et autres matériaux sur la voie publique.

A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Pour l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'accueil de personne, doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à défaut par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par l'autorité sanitaire et implanté conformément aux prescriptions réglementaires.



4.2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause l'arrêté préfectoral du 22 mai 2012 réglementant les dispositifs d'assainissement non collectif sera respecté.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire d'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions admises en application de l'article "A ARTICLE 2" doivent être implantées au-delà du reculement suivant :

- 75 mètres de l'axe de la RD 859
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

A ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



A ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol fini, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Cette hauteur ne devra pas excéder 7 m pour les constructions autorisées.

Pour les constructions de non-habitation, une sur-hauteur peut être autorisée pour satisfaire les exigences techniques de l'activité sans dépasser la hauteur strictement nécessaire à ces exigences.

A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

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

11.2 - Dispositions particulières

a) Les façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement. Le bois est autorisé.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

b) Les toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

- Les pentes

Les toitures devront être à une ou plusieurs pentes de 28 et 33%.

- Les couvertures

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

c) Les clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies. Les bordures en limite de voie publique ou de commune seront plantées de sujets de haute tige et serrés pour constituer un écran visuel naturel.



La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les clôtures sur voies doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le maillage de grilles et murs bahuts devra prévoir des passages au sol pour le passage de la petite faune.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits de préférences à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

A ARTICLE 12 -STATIONNEMENT

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

A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

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

Dans tous les cas les constructions et installations nouvelles devront maintenir les chênes lièges.

A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



La hauteur des cultures de tabac sera de 2 mètres.

Les établissements existants, tels que les hôtels, ainsi que les établissements de tourisme, seront autorisés à continuer à fonctionner dans les zones de tabac.

Les cultures au sol seront autorisées dans les zones de tabac, à condition qu'elles ne soient pas destinées à la consommation humaine.

Dans tous les cas, l'implantation des cultures ne doit pas faire obstacle au libre accès des véhicules.

Le régime de culture de tabac devra être passé au stade de la culture libre.

Les cultures au sol seront autorisées dans les zones de tabac, à condition qu'elles ne soient pas destinées à la consommation humaine.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est autorisé en dehors des zones de tabac.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Ces espaces ou plantations sont autorisés dans les zones de tabac, à condition qu'ils ne soient pas destinés à la consommation humaine.

Dans tous les cas, les cultures de tabac ne doivent pas faire obstacle au libre accès des véhicules.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

22 MARS 2017
Sous-Préfecture
Bartene

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à assurer :

- la sauvegarde des sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Elle comprend :

- Un secteur Nc dans lequel des constructions d'habitation, en nombre limité, sont autorisées,
- Un secteur Ne correspondant aux espaces à vocation d'exploitation (bois, liège),
- Un secteur Nm pour l'exploitation de carrière,
- Un secteur Np correspondant aux espaces à protéger pour leur valeur paysagère,
- Un secteur Nr correspondant aux espaces réservés pour installer une centrale photovoltaïque pouvant comporter un système de stockage de l'énergie. Le démantèlement des installations, réseaux enterrés compris, devra permettre le retour à l'état initial du site et un retour éventuel à un usage agricole,
- Un secteur Nv correspondant aux espaces réservés pour installer des éoliennes,
- Un secteur Nz correspondant aux espaces ayant une richesse écologique, floristique et faunistique.

N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

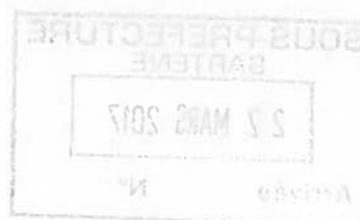
Sont interdites toutes constructions et installations incompatibles avec le caractère général de la zone et notamment :

- toute construction nouvelle (sauf dans le secteur Nc),
- les carrières (sauf dans le secteur Nm).

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 - Ne sont autorisées que les constructions et installations incompatibles avec le caractère général de la zone et notamment :

- Les constructions nouvelles uniquement dans le secteur Nc pour une surface de plancher (SPD) maximale de 250 m².
- Les extensions des constructions existantes hors d'eau limitées à 30% de la surface de plancher (SDP) sans changer leur hauteur et une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.
- Les équipements et installations à caractère public, nécessaires à la sécurité des biens et des personnes du type : lutte contre l'incendie, accessibilité, alimentation en eau, station d'épuration, canalisations d'eau usée, transformateur électrique...
- Les carrières uniquement dans le secteur Nm,
- les éoliennes et les structures nécessaires à leur fonctionnement uniquement dans le secteur Nv



2.2 - Dans le secteur Nr :

- Les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la production, à la distribution d'électricité à partir de l'énergie solaire avec ou sans stockage de l'énergie et du stockage de l'énergie (modules photovoltaïques, locaux électriques, transformateurs, postes de livraison, ouvrages d'acheminement, locaux, batteries...),
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques.

N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Dans le secteur Nr :

Les accès et voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux constructions ou installations qu'elles doivent desservir.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour l'écoulement des eaux le long de la voie publique (passage busé, grille, caniveau, etc.) et éviter les venues de terre et autres matériaux sur la voie publique.

N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle autorisée doit être desservie par le réseau public d'eau potable ou, en cas d'absence, être desservie par un système conforme avec les règles en vigueur.

4.2 - Assainissement :

Toute construction requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou fera l'objet d'un assainissement autonome.

L'évacuation dans le milieu naturel des eaux usées non traitées est strictement interdite.

En tout état de cause l'arrêté préfectoral du 22 mai 2012 réglementant les dispositifs d'assainissement non collectif sera respecté.

4.3 - Dans le secteur Nr :

Les réseaux électriques devront être enterrés à l'intérieur de la parcelle.

N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour que le terrain soit constructible, la superficie minimale doit être compatible avec, d'une part la capacité du système de traitement de la charge polluante générée par le projet, et, d'autre part, avec les capacités du terrain à absorber les effluents.



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

6.1 - Les constructions autorisées doivent s'implanter au-delà du recul suivant :

- 15 m de l'axe des RD
- 6 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.

6.2 - Dans le secteur Nr, les constructions devront respecter les marges de retrait tracées au plan et devront s'implanter à 25 m de l'axe des voies ouverte au public.

N ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées doivent s'implanter à 5m au moins des limites séparatives.

N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nr, le terrain ne sera pas imperméabilisé en dehors des espaces de circulation.

N ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur définit une surface théorique parallèle au sol qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser. Cette hauteur ne devra pas excéder 7m.

N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Toutes les constructions autorisées devront présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

11.2 - Dans le secteur Nr :

- Bâtiments

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume.

Les bâtiments devront être en maçonnerie traditionnelle revêtus de pierre.

Les toitures seront à double pente en tuiles de teinte claire.



- Clôtures :

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol.

Les grillages seront doublés de haies vives.

Le maillage de grilles et murs bahuts devront prévoir des passages au sol pour le passage de la petite faune.

N ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Dans les limites nécessaires à leur installation et exploitation.

N ARTICLE 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

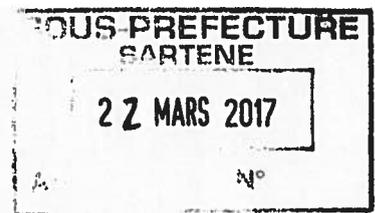
13.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.2 - Dans le secteur Nr, entre la limite d'emprise d'élargissement de la RD859 et la marge de recul des constructions définie au plan, il est demandé d'assurer la valorisation paysagère du secteur par la création de pelouses agrémentées de bosquets ou tout autre aménagements paysagers propices à la conservation des espèces et du caractère naturel de la zone.

N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.





Annexe

1) textes réglementaires spécifiques à l'assainissement non collectif

- arrêté du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et sa circulaire d'application du 22 mai 1997,
- arrêté préfectoral n° 01-0750 du 22 mai 2001 complétant l'arrêté du 6 mai 1996 modifié,
- arrêté préfectoral du 22 mai 2012 réglementant les dispositifs d'assainissement non collectif,
- norme DTU 64-1 (XP 16-603 août 1998). Document de référence en matière de mise en œuvre des dispositifs d'assainissement non collectifs.

2) Dispositifs d'épandage

Ne sont autorisés que les dispositifs d'épandage définis dans l'arrêté du 6 mai 1996, à savoir :

- les tranchées filtrantes (c'est la filière prioritaire),
- le lit d'épandage à faible profondeur (dans le cas de sols à dominante sableuse),
- le filtre à sable vertical non drainé (dans le cas de sol peu épais sur sous-sol calcaire fissuré ou rocheux fissuré),
- le tertre d'infiltration non drainé (dans le cas de sol épais avec nappe peu profonde, ou sol peu épais sur socle rocheux avec couche d'argile peu profonde).

Ces filières ont fait l'objet d'une description détaillée dans la plaquette éditée par ma direction et qui vous a été diffusée. Tout autre procédé ne peut être autorisé.

A ce sujet, je me dois de vous informer qu'un nouveau dispositif d'épandage (SEPTODIFFUSEUR, commercialisé par le groupe SEBICO) est proposé dans les dossiers assainissement de demande de permis de construire.

Ce procédé n'est pas réglementaire puisqu'il n'a à ce jour pas été validé par le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France (sursis à statuer de 3 ans).

Aussi, un avis défavorable doit être systématiquement émis aux projets d'installation de ce procédé.

3) Évacuation des effluents dans le sol

Les effluents doivent impérativement être infiltrés dans le sol. L'évacuation des effluents, y compris après traitement, dans le milieu superficiel ainsi que dans les réseaux d'évacuation d'eaux pluviales est interdite.

A titre exceptionnel, dans le cas de réhabilitation de construction existante, une dérogation préfectorale (délivrée par mes services) sur présentation d'un dossier technique pourra être accordée si l'infiltration dans le sol est impossible.

A cet effet, la réutilisation des eaux usées épurées pour l'irrigation par aspersion ou système de "goutte à goutte" n'est pas envisageable pour l'assainissement non collectif.

4) Prétraitement des eaux usées

Au niveau du prétraitement des eaux usées avant évacuation dans le sol, la fosse septique toutes eaux doit être privilégiée par rapport aux mini-stations d'épuration individuelles préconisées par certaines sociétés spécialisées, compte-tenu des paramètres suivants :

- simplicité et faible coût d'exploitation,
- absence de bruit,
- absence d'organes électro-mécaniques,
- recherche de fiabilité plutôt que de performance (le sol étant de toute manière utilisé comme système épurateur).

