

SARI SOLENZARA

↘ REGLEMENT DE LA ZONE U1

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4

Ajustements du règlement de la zone U1

Concertation publique du 03/02/2022 au 03/03/2022

PLU approuvé le 30/10/2006

Arrêté Prescription 23/09/2021

DCM Concertation publique 23/09/2021

Modification simplifiée n°4 approuvée le 00/00/2021

:

TITRE – 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Il s'agit des zones urbaines desservies pour la quasi-totalité par les réseaux publics.

Elles comprennent quatre zones différenciées par leur fonction urbaine et leur morphologie :

- **zone U1** : zone centrale de Solenzara qui comprend un secteur U1a sur lequel toute construction est interdite pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement d'ensemble. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- **Zones U2 avec deux sous-secteurs : U2a et U2b et U3**: correspondant à l'extension de l'urbanisation de Solenzara
- **Zone U4** : pour accueillir des activités liées au port de plaisance.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec le caractère dominant de la zone sont interdites et notamment :

- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation de la construction
- Les installations ou équipements pouvant créer des risques pour le voisinage
- Les campings et caravanings
- Les carrières
- Dans le secteur U1a, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent document, toute construction nouvelle est interdite si elle ne fait pas partie d'un projet d'ensemble sur le secteur, approuvé par la commune.

U ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 L'édification de clôture est soumise déclaration prévue aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 Les installations et les travaux divers non interdits à l'article U1

1.3 Les affouillements et exhaussements strictement nécessaires à l'implantation des constructions ayant obtenu l'autorisation lors du permis de construire.

2 - Ne sont admis sous condition que :

2.1 Dans les zones U1, U2 U3 (uniquement sous forme d'opérations d'ensemble dans la zone U3), sont autorisées (sauf dans le secteur U1a),

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de service,

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes 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 inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible 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.

2.2 Dans le secteur U1a sont autorisées :

- La réfection et l'extension des constructions existantes
- Uniquement les constructions faisant partie d'un projet d'ensemble dont le lotissement approuvé par la commune pendant la durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier. Au-delà de cette

date, toutes les constructions répondant aux règles émises dans l'ensemble de la zone U1.

2.3 Dans la zone U4 sont autorisés :

- Les équipements et services liés à l'activité du port de plaisance
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soient les régimes 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 inconvénients 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 du secteur,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

U ARTICLE 3 :

ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, 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.

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

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.

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 réglementées.

U ARTICLE 6 :

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone U1 :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement du domaine public, soit à une distance au moins égale à 8 m de l'axe des voies existantes ou à créer, ouvertes au public et à 4 m de l'axe des chemins ou sentiers communaux.

Dans les zones U2 et U3 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8m de l'axe des voies existantes ou à créer ouvertes au public et à 4 m des chemins et sentiers communaux.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone U, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ou sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale sur l'ensemble de la zone,

Extension des constructions existantes : toutes extensions de la construction initiale se fera dans l'alignement des façades du volume principal existant. Si la parcelle est entourée de plusieurs voies, cette règle s'applique à la voie la plus importante. Les autres façades doivent se tenir à au moins 3 m. des limites des voies et emprises publiques ou à l'alignement de la voie.

En cas de rehaussement, celui-ci se réalise en respectant les distances d'implantation du volume principal existant ou à une distance supérieure.

U ARTICLE 7 :

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les zones U1 :

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées : en limites séparatives ou en respectant un retrait en tout point de la construction 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. et **de 2 m. pour les extensions des logements individuels existants.**

Dans les zones U2 et U3 :

Les constructions peuvent être édifiées (**en tout point de la construction**) :

- 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.

Dans la zone U3, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport à la zone A

Dans la zone U4 : non réglementé

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 3 m.

Dans la zone U3, les annexes -dont les garages- doivent être intégrées à la construction d'habitation.

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel 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 naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Hauteur maximale :

Dans la zone U1 : la hauteur maximale autorisée est de 16 m. et R+5

Elle peut atteindre 19 m. uniquement si l'implantation par rapport au sol naturel le nécessite pour réduire l'impact visuel ou encore les mouvements de terrain.

Dans la zone U2 : la hauteur maximale autorisée est de 7 m pour les constructions individuelles et 12 m pour les immeubles collectifs, hôtels.

Dans le secteur U2a, la hauteur maximale autorisée est de :

- 7m pour les constructions individuelles,
- 12 m pour les immeubles collectifs
- 16 m pour les structures d'hébergement à caractère social, dont les maisons de retraite, et pour les équipements de service, de commerce et d'animation liés, entre autres, à la vie et au fonctionnement des hébergements à caractère social.

Dans le secteur U2b : la hauteur maximale des constructions est de 7 m

Dans la zone U3 : la hauteur maximale autorisée est de 8 m. En aucun cas, le faitage des constructions ne devra dépasser la ligne de crête amont en limite de la zone A.

Dans la zone U4 : la hauteur maximale autorisée est de 7 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si elle est nécessitée par des raisons techniques liées à l'exploitation d'engins nécessaires à l'activité autorisée dans la zone.

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Dans la zone,

- >> Nouvelles constructions : sans objet ;
- >> En cas d'extension, les ouvertures créées s'inspirent des caractéristiques des ouvertures existantes.

Dans les zones U1,

>> Constructions nouvelles :

- Toitures à pans : les pentes sont comprises entre 28% et 33%, et sont en tuiles canal.
- Toitures terrasses : végétalisées, ou gravillonnées ; sont strictement interdits les revêtements réfléchissants. Les éléments techniques doivent être intégrés visuellement par des caches adaptés.

>> Constructions existantes : en cas d'extension la toiture conserve les mêmes caractéristiques que celle du volume principal.

Dans les zones U2 et U3 les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33%. Les faîtages seront parallèles possible aux courbes de niveaux

Les toitures terrasses sont interdites sauf dans les deux cas suivants : si elles sont traitées comme élément de raccordement entre toits tuiles sans pouvoir excéder 30% de la surface de la toiture totale ; ou si elles sont végétalisées sur l'ensemble de la superficie couverte.

Dans le secteur U2a : les toitures terrasses pourront être accessibles uniquement dans les cas suivants :

>>de commerces et de bureaux d'une hauteur maximale de 5 mètres mesurés du terrain naturel au haut du garde-corps, sous condition qu'elles soient traitées dans leur globalité en jardin (plantation, gazon, allées pour piétons...) avec un souci de qualité et en vue d'une meilleure intégration dans le paysage.

>> de bâtiments collectifs, si elles sont situées au niveau inférieur par rapport au niveau le plus haut du bâtiment.

- Seules les tuiles canales romanes ou rondes seront autorisées.

Dans la zone U4, les toitures terrasses sont autorisées.

Dans l'ensemble des zones U, sont autorisées les terrasses accessibles pour une superficie ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les demandes de permis de construire ou de déclaration de travaux doivent être explicites quant à la nature des matériaux employés et incluent les éléments accessoires de la construction (portails, clôtures appentis, piliers...).

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels. Tuiles terre cuite pour les toitures, pierres naturelles pour les murs, bois pour les menuiseries.

Sur les terrains en pente :

Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer les projets au site.

La position du garage doit être définie par rapport aux accès afin d'éviter les voies carrossables internes trop longues.

Le sens des faîtages doit être proche de la parallèle aux courbes de niveau sauf direction du faîtage des constructions avoisinantes.

Le faîtage des constructions ne doit pas dépasser la ligne de crête amont en limite de la zone A.

Les couleurs devront être choisies en veillant à ne pas agresser le site, elles devront être le plus proches possible des teintes naturelles : tuiles roses, paille, brun à l'exclusion du rouge. Les enduits devront être lisses, de préférence à la chaux, les enduits mécaniques, à la Tyrolienne ou grossiers sont interdits. Leur couleur sera celle des roches, de la terre ou du tuf ou de toutes les nuances intermédiaires à l'exclusion des teintes vives, trop claires ou blanches. Les menuiseries seront de teintes naturelles ou pastels (voir en annexe la palette de couleurs autorisées sur la commune).

Les clôtures :

- le long des voies publiques ou privées elles seront réalisées de préférence en pierres ou en enduit lisse à la chaux (enduit mécanique, à la tyrolienne ou grossier interdit). Leur hauteur ne dépassera pas 1,30 m. Elles pourront être surmontées d'une grille doublée d'une haie arbustive à condition que l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m. Dans les lotissements, tous les coffres armoires des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres seront encastrés pour une meilleure harmonie.

- Le long des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres.

Les réseaux ainsi que les boîtes aux lettres seront encastrés pour une meilleure harmonie.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures des constructions à condition qu'ils soient implantés accolés aux pentes des toitures avec le même angle d'inclinaison et la même orientation et à plat sur les toitures terrasses.

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.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement si la surface hors œuvre nette de l'habitation ou du logement est inférieure à 60 m²
- 1.5 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette 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 SHON.

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 ou par

le versement d'une participation fixée par le Conseil Municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

- Pour les logements sociaux : une place de stationnement par logement.
- Pour les maisons de retraite et les structures d'accueil de personnes âgées : une place de stationnement par chambre
- Il n'est pas exigé de place de stationnement en cas de réhabilitation ou de rénovation de constructions existantes.

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 tranches de 10 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, 10% au moins de la superficie doit être planté ou réservé aux espaces libres.

Dans la zone U3, toute opération doit être accompagnée d'un plan végétal. Les arbres en limite de la zone A doivent être maintenus

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

U ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet