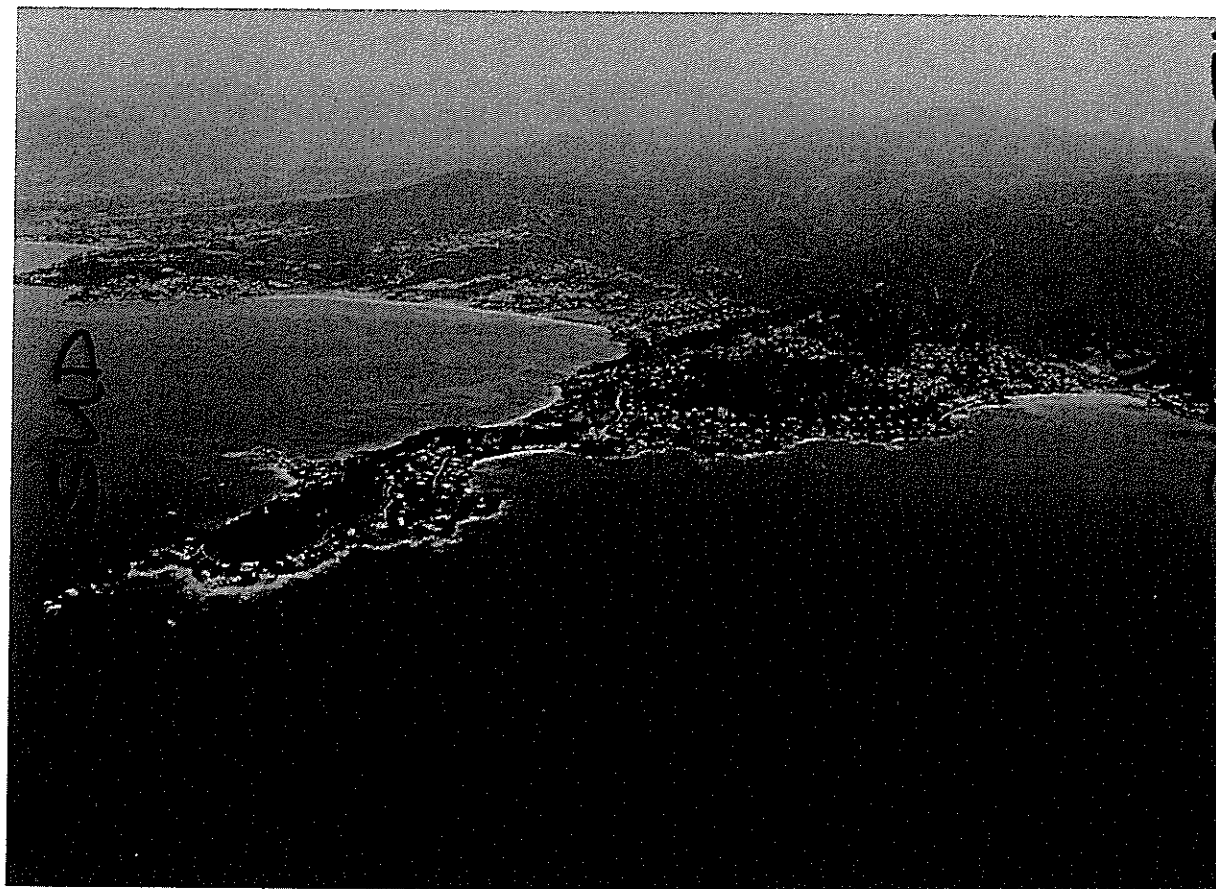


24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

1 ère modification

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT



Approuvé par DCM
du 28 avril 2011

DLM
architectes urbanistes
et paysagistes

DLM Associés

58 avenue Georges Clémenceau

34 000 MONTPELLIER

☎ : 04-99-74-29-30

📠 : 04-99-74-29-31

Mairie de PIETROSELLA

Annexe de Sorbella

20 166 PIETROSELLA

☎ : 04.95.53.50.50

📠 : 04.95.25.56.71

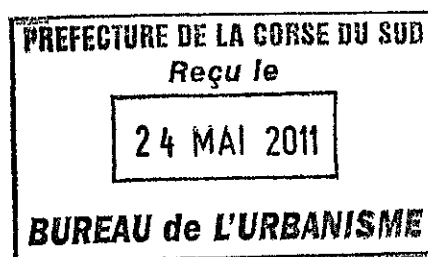
DÉPARTEMENT DE CORSE

COMMUNE DE PIETROSELLA

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

**PLAN LOCAL D'URBANISME de la
commune de
PIETROSELLA**

REGLEMENT DES ZONES



PLU. "arrêté" le : 19 février 2007
PLU. "approuvé" le: 14 novembre 2007

phase en cours: 1^{ère} modification du PLU.



Rédacteur de la modification

- CGCB – Henri Coulombié / Claire Giorsetti – Montpellier
- DLM associés 58, avenue Georges CLÉMENCEAU 34000 Montpellier
04 99 74 29 30 – dlm@nerim.fr
Christophe LLADERES Architecte Urbaniste

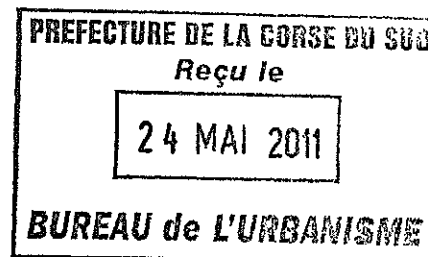
AVRIL 2011

En rouge les textes ajoutés. En noir barré les textes supprimés

PLU établi en Octobre 2007 par

Dominique GOJON - architecte D.P.L.G. - urbaniste A.T.G.

SOMMAIRE



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

Zone UC

zone UD

zone UV

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

zone AU

zone 1AU

zone 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

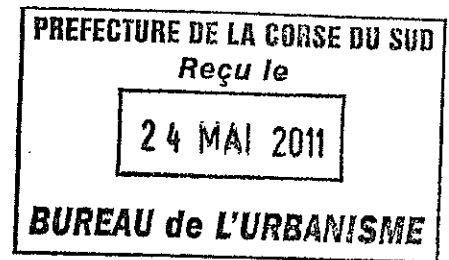
zone A

zone N

zone1N

DEFINITIONS.. .

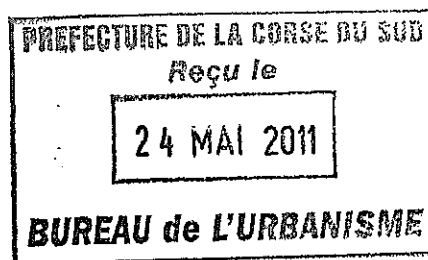
CIRCULAIRE n°80-84 du 23 -06 -1980 sur le
contenu des études pré-opérationnelles
des zones1AU



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le contenu du présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pietrosella

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 Le règlement des zones s'applique de plein droit sous réserve des dispositions de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, qui pourront être opposées en tant que de besoin nonobstant les dispositions du P.L.U.
- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre de la protection des sites classés ou inscrits définis par la loi du 2 Mai 1930 modifiée par la loi du 28 Décembre 1967.
- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme partage le territoire en trois catégories de zones:

- 1 Les zones urbaines identifiées par le sigle U, et comprenant: les zones **UC**, **UD** et **UV**.
Les dispositions applicables à ces zones sont reprises dans le titre 2.
- 2 Les zones d'extension de l'urbanisation identifiées par les sigles **AU**, **1AU** et **2AU** Les dispositions applicables à ces zones sont reprises dans le titre 3,
- 3 Les zones naturelles, non urbanisables, identifiées par les lettres **A**, **N** ou **1 N**, et recouvrant des espaces de richesse agricole, de protection de sites naturels sensibles au titre de l'environnement ou du paysage, ou encore des espaces soumis à des risques naturels ou technologiques.
Les dispositions applicables à ces zones sont reprises dans le titre 4.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures au sens de l'article L.123.1 /10 du Code de l'Urbanisme. Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1, 2 et 14 de chaque zone.

ARTICLE 5 TERRASSEMENTS

L'aménagement des terrains à forte pente pose le problème de l'impact des terrassements sur le paysage proche et lointain. Ce phénomène est accentué lorsqu'il s'applique à un maquis dense.

Premier constat : l'impact maximum est atteints lorsque le projet urbain ne prend pas en compte son adaptation à la pente du terrain en rendant nécessaire la réalisation d'importants soutènements. Ces soutènements qui pourraient souvent être réalisés discrètement sont la plupart

du temps, pour des questions financières, transformés en talus d'enrochements. La difficulté de végétaliser ces talus, provoque durablement dans le paysage proche et lointain autant de plaies que d'ouvrages réalisés.

Second constat : dans les sites exposés, le manque de desserte pertinente des lots d'habitations nécessite la réalisation de voiries privées confrontées au premier constat.

Sur la base de ce constat, il est établi en fonction de la topographie des terrains, une cartographie non exhaustive des zones à fortes pentes dans l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique, ou situés dans ce zonage, devront respecter les dispositions générales suivantes :

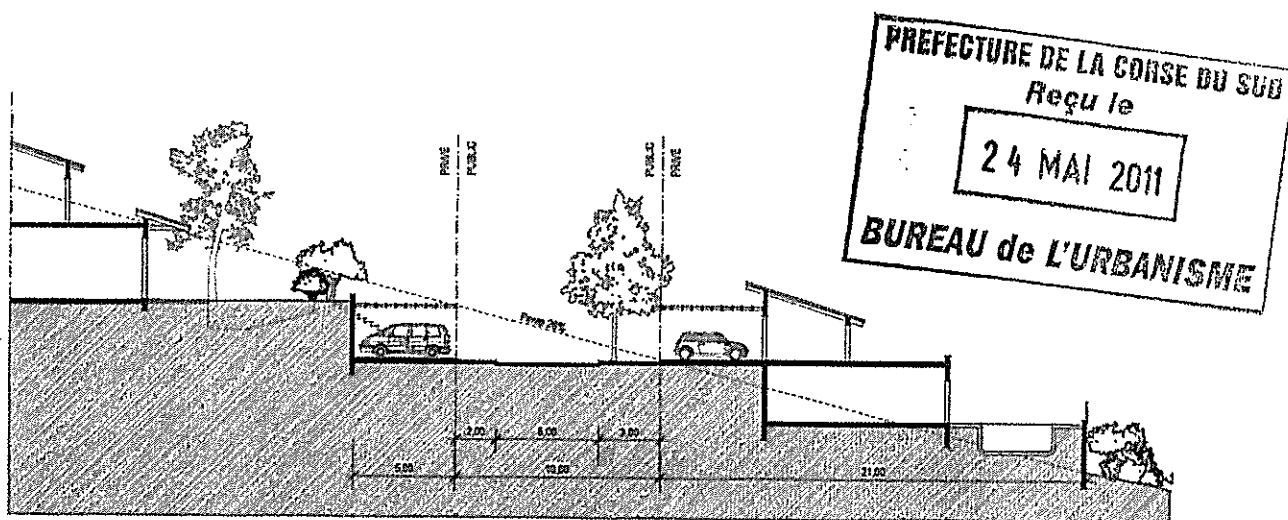
- Desserte des lots depuis les voiries :

Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique ou les voiries internes de chaque projet, sans autoriser les accès privatifs supérieurs à 15 mètres.

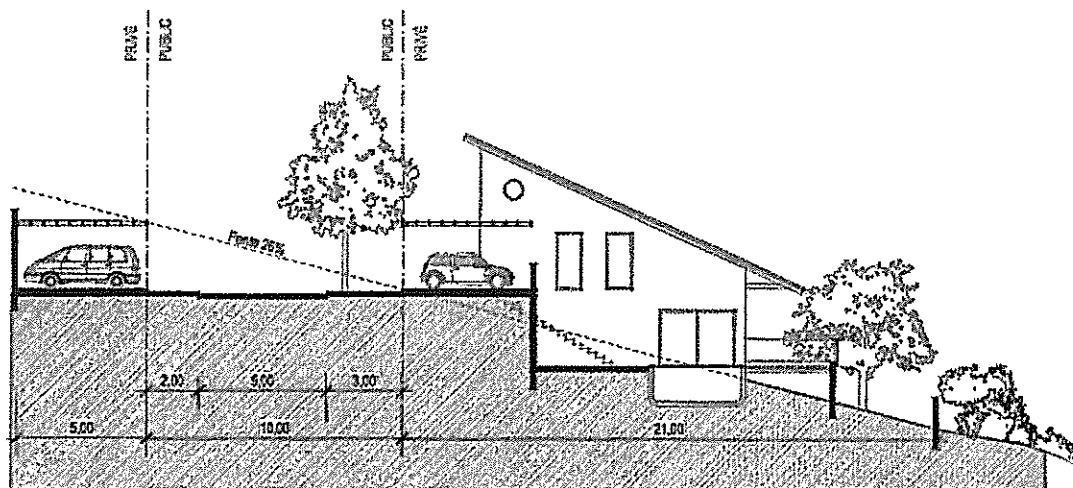
- Aménagements internes des lots individuels :

Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont. Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les pièces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

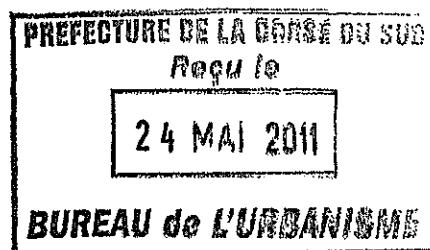
Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.

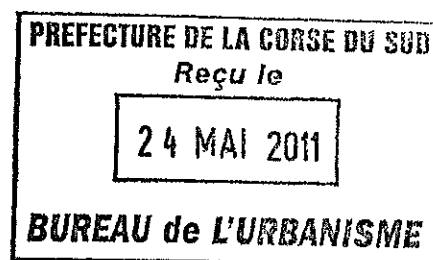


Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



Autre exemple d'implantation des habitations le long des voies internes sur un terrain de pente moyenne 26%

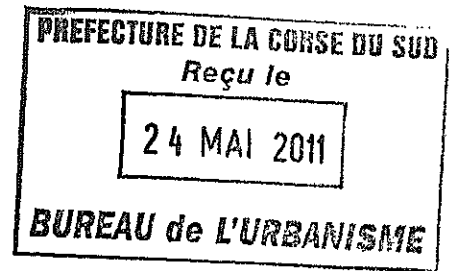




TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC



Zone dense discontinue, à programmes variés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UC-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappels

Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 3"-3 du code forestier et art. L 130 -, du code de l'Urbanisme).

Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumis à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).

Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- L'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation de nuisances,
- Les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-' du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des aires de jeux, de sport ou de stationnement, permanentes et ouvertes au public, - L'aménagement de camping, de caravanning,
- L'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- Les garages collectifs de plein air pour voitures ou bateaux,
- les constructions à usage d'habitation légères, ou préfabriquées,
- Les extensions de bâtiments sous forme d'ajouts dénaturants les façades ou les toitures,
- Les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôts,
- L'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire,
- Les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- Les surfaces commerciales unitaires de plus de 400 m2 de surface de vente.
- Les bâtiments dont le volume et le dessin des façades ne sont pas compatibles avec l'environnement bâti existant,
- Les forages.

ARTICLE UC-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 – rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).

2 occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations doivent être apportées afin de diminuer les nuisances et d'améliorer l'aspect extérieur,
- Les entreprises artisanales, liées à l'activité de la zone, telles que: parkings, garages, stations services, petits ateliers de mécanique, alimentations, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, transports, réparations et services,

sous condition:

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que *leur volume et leur aspect extérieur* soient compatibles avec les articles UC 10. UC 11 et UC 13 du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIE****1 accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les lotissements et les ensembles de constructions doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte au public, classée ou à classer dans la voirie communale; les accès des constructions doivent se faire uniquement sur une voirie de desserte interne qui doit toujours rester libre d'accès au public et pourra permettre le désenclavement des parcelles adjacentes ..

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

24 MAI 2011

BUREAU de L'URBANISME

Les voies doivent avoir un minimum de 6 mètres de largeur de plate-forme, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UC- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation publique d'eau potable, susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Toutes les constructions, installations et occupations doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement et à une convention spéciale passée avec le SIVOM.

3 eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 alors réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 mètres à partir de l'axe des voies communales, ou considérées d'intérêt commun, et destinées à être classées dans la voirie communale.

Ce retrait est porté à 15 mètres le long des routes départementales.

Pour les extensions des constructions existantes implantées près des voies, cette distance est ramenée respectivement à 6 et 10 mètres.

Dans les secteurs de bâti ancien non aligné, elles seront implantées au mieux en fonction des constructions immédiatement voisines

ARTICLE UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, sauf dans le cas d'une construction contiguë déjà implantée en mitoyenneté, ou en cas de mitoyenneté découlant d'un plan d'ensemble.

Ces dispositions s'appliquent à toute construction, y compris la maçonnerie et les abords bâtis du bassin des piscines, mais évidemment pas aux murs de clôture.

ARTICLE UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE UC-9 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription

ARTICLE UC-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1** conditions de mesure :

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel côté aval, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 hauteur absolue: elle ne pourra pas excéder deux niveaux (R+ 1), soit 9 mètres au faîtage, porté à 12 mètres pour les bâtiments collectifs. Les garages, locaux divers et adaptations au sol sont compris dans cette hauteur.

Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE UC-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**rappel**

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
 - un levé topographique fait par un géomètre agréé est souhaitable pour tout projet édifié sur un terrain d'une pente supérieure à 10%, et de fait indispensable dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble.
 - pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
 - le *plan de masse* doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés.
- et, pour les projets importants (lotissements, groupements, ensembles de constructions, etc...), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol : terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.

BUREAU de L'URBANISME

- *la coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant vaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires. *notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective vue *d'angle* dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
- les plans et les coupes doivent indiquer les espaces à destination unique de vide sanitaire (cotation en coupe).

Prescriptions réglementaires :

Implantation et adaptation au sol des constructions: terrassements: les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente., conformément à l'article 5 des dispositions générales.

- Toitures: celles à deux ou quatre pentes doivent être privilégiées, et réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente. Les décrochements de toiture gratuits, non justifiés par une composition volumétrique affirmée, doivent être évités. Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire. Les combles habitables sont interdits.
- Façades: entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements; pour en rendre compte les montages d'insertion paysagère doivent présenter des vues d'angle. On évitera l'échantillonnage de baies de dimensions multiples. Des encadrements peuvent souvent améliorer l'aspect des façades.
- Maçonnerie : - *en pierre apparente:* les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre. - *maçonnerie enduite:* tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.
- Matériaux:
 - on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle. – l'usage de menuiseries en aluminium non coloré par anodisation, c'est-à-dire dans sa coloration naturelle, est interdit.
 - *doivent être exclus les matériaux artificiels* apparents tels que: tôles métalliques, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, etc... Cette disposition ne s'applique pas aux menuiseries.De même sont interdits les *placages en fausse pierre* visant à imiter les maçonneries en pierre naturelle.
- Colorations: doivent être exclues des maçonneries : les colorations blanches, ou trop claires, les colorations jaunes agressives, les gris froids (gris bleu, gris acier), d'une façon générale les colorations agressives ou celles qui se marient mal avec le caractère rural de la commune. On recherchera des colorations de terre ou de roches. Une *palette des couleurs* sera établie par la commune, avec le concours du Service Départemental d'Architecture ou du C.A.U.E., et des échantillons de cette palette seront peints sur un mur de bâtiment public facilement repérable, échantillons d'au moins 1 mètre carré chacun.
- Clôtures sur voie publique: une attention particulière doit y être apportée. Architecturées, elles seront faites de murs soit en maçonnerie enduite, soit en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre, et surmontés ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers en maçonneries. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être

explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir). Les dossiers de lotissement doivent impérativement comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et *dessinées* s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.

Clôtures en limite séparative: il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, genre grillage à moutons, incorporés dans des haies vives.

Vérandas vitrées: leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère.

Fermeture des loggias par des vitrages: il est interdit de fermer les loggias par des vitrages au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

Maisons anciennes à Cruciata : la pierre doit demeurer apparente, rejointoyée avec du mortier de chaux d'une coloration identique à celle de la pierre, avec éventuellement un calage par rocaillage. Les extensions doivent être faites prioritairement en pierre apparente, de même coloration que celle anciennement utilisée.

Les façades doivent être d'un seul aplomb et la volumétrie rester simple.

Les ouvertures doivent conserver leurs dimensions d'origine, et les ouvertures des extensions rester dans les mêmes proportions, ouvertures relativement réduites par rapport à la façade pour que les pleins (des murs) dominent nettement sur les vides (des ouvertures).

Les balcons doivent être l'exception, et d'une facture légère.

Les clôtures doivent être réalisés en maçonnerie de pierre apparente. Des corniches accompagneront les égouts de toiture.

Une consultation du Service Départemental d'Architecture est très souhaitable pour tout projet concernant les maisons anciennes et leurs abords, et pour tout projet alliant des matériaux différents.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

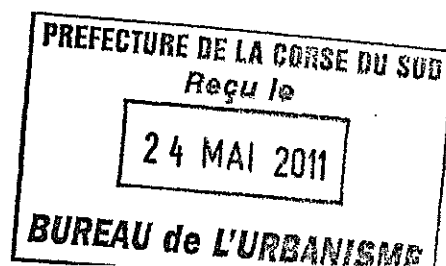
- 1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

- 2 Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, une place de stationnement pour 15m² de S.H.O.N., dont la moitié dans le bâtiment pour les ensembles de bureaux,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.



- 3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant.
- 2- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Si le terrain ne se prête pas à de telles plantations la municipalité les imposera sur un terrain de son choix dont la fréquentation est publique.
- 3 Pour les hôtels, les ensembles de studios ou de logements, les lotissements, 20% de la superficie du terrain doit être réservé en jardin, espace de détente et de loisirs. Cette superficie ne devra en aucun cas servir au stationnement des véhicules; pour cela des dispositions physiques doivent être prises sur le terrain pour empêcher l'accès des véhicules (surélévations du sol, etc...).

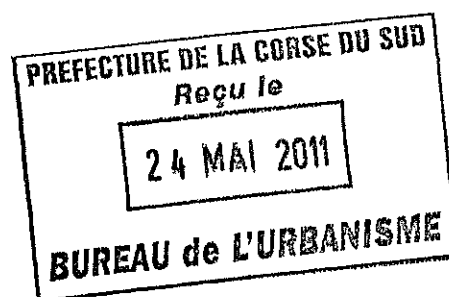
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

C.O.S. : 0,15, avec, pour les maisons individuelles, une limite de SHON de 250m² pour une superficie de parcelle inférieure ou égale à 2.500m², et une limite de SHON de 300 m² au delà d'une superficie de parcelle de 2.500 m².

Le C.O.S. des bâtiments collectifs est de 0,40.

C.O.S non fixé pour les bâtiments publics.



ZONE UD



La zone UD recouvre une zone attractive (paysage, proximité de la mer) composée de constructions à usage d'habitation et d'équipements publics de superstructure.

On distingue 4 sous secteurs :

- le sous secteur UDa : correspond à un quartier résidentiel compris dans les espaces proches du rivage et en site inscrit ;
- le sous secteur UDb : couvre un secteur à vocation d'équipements publics (école, stade, gymnase...) ;
- le sous secteur UDe : correspond au terrain d'assiette d'un camping ;
- le sous secteur UDe : couvre le secteur réservé au cimetière et à son extension.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art .L 130 -1 du code de l'Urbanisme).

Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable). Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les constructions autres que celles affectées à l'habitat, sauf dans les secteurs UDb, UDe et UDe.
- en UDa, les hôtels, les restaurants, les collectifs,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des aires de jeux, de sport ou de stationnement, permanentes et ouvertes au public,
- l'aménagement de camping, de caravanning,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les garages collectifs de plein air pour caravanes ou bateaux,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères (ou préfabriquées),
- les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôt,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les surfaces commerciales autres que les commerces de proximité,
- les forages.

ARTICLE UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 rappel**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331 1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 occupations et utilisations admises sous condition

- les bâtiments d'habitation à usage collectif,
- les activités artisanales,
- Les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances,

sous condition :

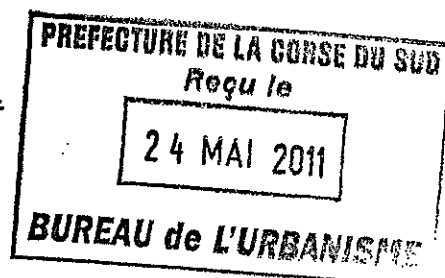
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles UD-6, UD-7, UD-B, UD-9, UD-10, UD-11 et UD-13 du présent règlement.

3 occupation des sols

- Il est fixé une S.H.O.B maxima de 0,15, ramenée, pour les maisons individuelles, à une SHON maxima de 250 m² par parcelle lorsque sa superficie est inférieure ou égale à 2.500 m², et de 300 m² lorsqu'elle dépasse 2.500 m., portée à 0,40 pour les bâtiments collectifs. Il n'est pas fixé de SHOB pour les bâtiments publics.
- Le bassin des piscines n'est pas compté dans la S.H.O.B.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE****1 accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une



servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les lotissements et les ensembles de constructions doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte au public, classée ou à classer dans la voirie communale; les accès des constructions doivent se faire uniquement sur une voirie de desserte interne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle pourront être cédés gratuitement à la commune (article R.332-1 5 du code de l'urbanisme), sans préjudice d'une superficie plus importante si un emplacement réservé le prévoit.

2 voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies devront avoir un minimum de 5 mètres, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. La largeur d'emprise des voies nouvelles communales, accotements compris, ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UD--4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation collective d'eau potable, publique ou privée, qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Toutes les constructions et installations existantes ou à créer doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées lorsqu'il existe et doivent se brancher dans les deux ans qui suivent sa réalisation dans les secteurs concernés.

L'évacuation des eaux ménagères et des *effluents* non traités dans les fossés est interdite.

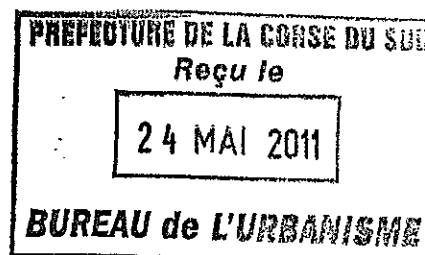
3 eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 alors réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 électricité-téléphone

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



ARTICLE UD-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UD-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de reculs indiqués au document graphique les constructions doivent être implantées avec un recul :

- d'au moins 8 mètres comptés à partir de l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- d'au moins 15 mètres comptés à partir de l'axe des voies départementales.

ARTICLE UD-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives d'au moins 4 mètres, sauf en cas de mitoyenneté découlant d'un plan d'ensemble ou de l'existence d'une construction déjà implantée en limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent à toute construction, y compris la maçonnerie ou les abords du bassin des piscines, mais évidemment pas aux murs de clôture.

ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les maisons individuelles la construction principale doit présenter un seul volume; un deuxième volume est admis, sauf en UDa, à usage *exclusif et familial* de garage, de débarras, de petit entrepôt ou d'atelier, d'une superficie maxima hors-cœuvres brute de 30 mètres carré, et d'une hauteur à l'égout de toiture ne dépassant pas 2,50 mètres. En aucun cas ce deuxième volume ne peut être transformé pour un usage d'habitation.

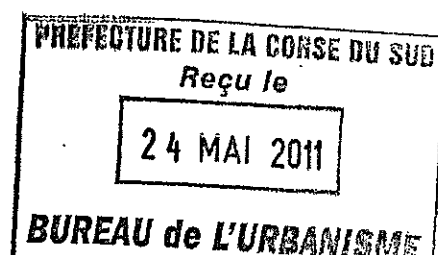
Les piscines peuvent être construites indépendamment de ces deux volumes.

ARTICLE UD-9 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription.

ARTICLE UD-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 conditions de mesure: la hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel *avant travaux* au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- 2 hauteur absolue : elle ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage, porté à 12 mètres pour les bâtiments collectifs pour deux niveaux; *les garages, locaux divers et adaptations au sol sont obligatoirement compris dans cette hauteur.*
- 3 dans le secteur UDa la hauteur est limitée à 1 niveau, avec un maximum de 5 mètres au faîtage.



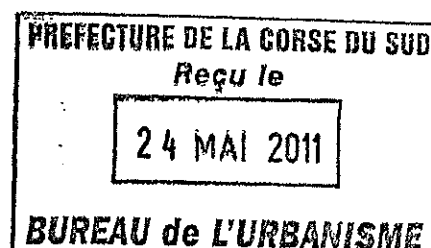
Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est pratiquement indispensable pour tout projet sur un terrain d'une pente supérieure à 1 0% .
- pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage il est souhaitable que le dossier de permis de construire, ou de lotissement, comporte tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
 - *le plan de masse* doit figurer les abords de la construction : accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés. pour les projets importants (lotissements, groupements et ensembles de constructions), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol: terrasses, terrassements, talus, remblais déblais.
 - coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
 - notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective *vue d'angle*, dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, afin de montrer la cohérence entre les façades, avec figuration des abords de la construction.
- les plans et les coupes doivent indiquer et coter les vides-sanitaires.

Prescriptions réglementaires:

- Implantation et adaptation au sol des constructions: terrassements : les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente, conformément à l'article 5 des dispositions générales
- Murs de soutènement: sont interdits les murs réalisés en gros blocs de pierre, appareillage dit "cyclopéen",
- La volumétrie des constructions doit être simple et homogène.
- Toitures: celles à deux ou quatre pentes doivent être privilégiées; elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente. Les décrochements de toiture gratuits, non justifiés par une composition volumétrique affirmée, doivent être évités. Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire. Les combles habitables sont interdits.
- Façades: entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements; pour en rendre compte les montages d'insertion paysagère doivent présenter des vues d'angle. On évitera l'échantillonnage de baies de dimensions multiples. Des encadrements peuvent souvent améliorer l'aspect des façades.
- Maçonnerie : - *en pierre apparente*: les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre. - *maçonnerie enduite*: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.



• Matériaux :

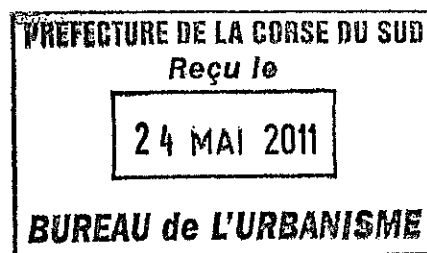
- on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle. - l'usage de menuiseries en aluminium *non teinté* par anodisation ou laquage, c'est-à-dire dans sa coloration naturelle, est interdit.
- *doivent être exclus les matériaux artificiels* apparents tels que: tôles, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, etc ... Cette exclusion ne concerne pas les menuiseries.

De même sont interdits les *placages en fausse pierre*.

- Colorations: doivent être exclues des maçonneries: les colorations blanches, ou trop claires, les colorations jaunes agressives, les gris froids (gris bleu, gris acier), d'une façon générale les colorations agressives ou celles qui se marient mal avec le caractère rural de la commune. On recherchera des colorations de terre ou de roches.
Une *palette des couleurs* pourra être établie par la commune, avec le concours du Service Départemental d'Architecture ou du C.A.U.E., et des échantillons de cette palette pourront être peints sur un mur de bâtiment public facilement repérable, échantillons d'au moins 1 mètre carré chacun.
- Clôtures sur voie publique: une attention particulière doit y être apportée.
Architecturées, elles seront faites de *murs* soit en maçonnerie enduite, soit en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre maximum, et surmontés ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers en maçonneries, et accompagnés de haies vives. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir).
Les dossiers de lotissement doivent impérativement comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et *dessinées* s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.
- Murs de clôture en limite du rivage: destinés à soutenir des terrasses surélevées par remblai, ils sont interdits, le terrain devant conserver sa pente naturelle jusqu'au rochers ou au Domaine Public Maritime.
- Clôtures en limite séparative: il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, genre grillage à moutons, incorporés dans des haies vives.
- Vérandas vitrées: leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent Règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture, et son insertion paysagère.
- Fermeture des loggias existantes par des vitrages : il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT

- 1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.



Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

2 Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant,

3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant
- 2 Les arbres existants à conserver doivent être figurés sur le plan de masse.
- 3 Pour les hôtels et les ensembles de studios ou de logements, les lotissements, 30% de la superficie du terrain devra être réservé en espace libre planté, de détente, de loisirs. Cette superficie ne devra en aucun cas servir au stationnement des véhicules; des dispositions physiques doivent être prises sur le terrain pour empêcher l'accès des véhicules (surélévations du sol, etc ..).

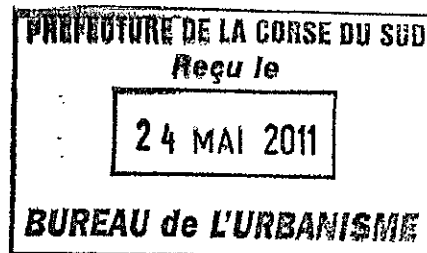
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

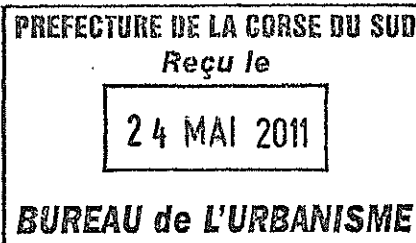
ARTICLE UD-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

C.O.S. maximum = 0,15.

Pour les maisons individuelles, la S.H.O.N. est limitée à 250 m2 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 2.500 m2, et à 300 m2 lorsque la superficie de parcelle dépasse 2.500 m2.

A l'exclusion de la zone UDa où les bâtiments collectifs sont interdits, le COS des bâtiments collectifs est fixé à 0,40 conformément à l'article UD2 3°.





ZONE UV

Zone du village de Pietrosella. Le bâti ancien doit conserver ses caractéristiques architecturales d'origine

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UV-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).
- Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumis à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation,
- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L. et R. 430-1 et suivants du Code l'Urbanisme,

2 sont interdits

- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain.
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des aires de jeux, de sport ou de stationnement, permanentes et ouvertes au public, sauf en UVa,
- l'aménagement de camping, de caravanning.
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain.
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances.
- les constructions légères, ou préfabriquées, les constructions en bois •
- les extensions de bâtiments existants sous forme d'ajouts qui en dénatureraient la volumétrie, les façades ou les toitures, tels que vérandas, appentis, etc...- les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôt.
- les hôtels, les collectifs.
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire.
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire

- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les surfaces commerciales autres que les petits commerces de proximité.

ARTICLE UV - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- la remise en état du bâti ancien dans ses caractéristiques d'origine pour éviter d'en altérer le volume et l'aspect extérieur.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV - 3 ACCES ET VOIRIE

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les parcelles doivent avoir au moins un côté donnant sur une voie publique ou ouverte au public, voie répondant aux normes en usage.

2 voirie

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

En tout état de cause, les voies privées ou publiques nouvelles devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de plate-forme, et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UV - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

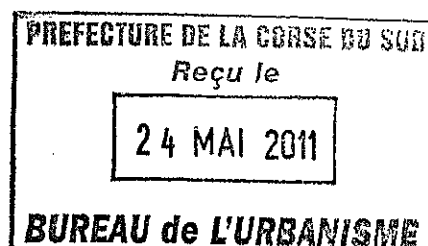
Toutes les constructions doivent être branchées directement à une canalisation publique d'eau potable qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

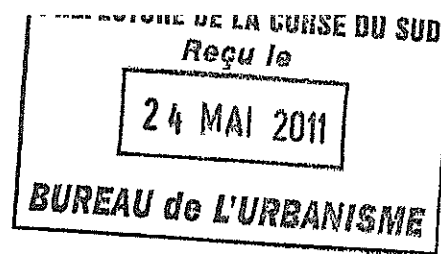
2 assainissement

Les constructions et ensembles de constructions à usage d'habitation doivent être branchés au réseau public de traitement des eaux usées, lorsque celui est en état de fonctionner.

En l'absence de réseau public les assainissements individuels sont admis, après étude hydrogéologique et avis de la DSS.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.





3 eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE UV-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UV-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou ouvertes au public.

ARTICLE UV-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites au moins égale à 4 m. L'implantation sur les limites est admise si la construction doit s'appuyer sur une construction existante déjà édifiée en limite.

ARTICLE UV-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE UV-9 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pas de prescription, sauf en UVa où la constructibilité n'est admise que sur les emprises existantes.

ARTICLE UV-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres, ou trois niveaux. Les caves, garages inférieurs et autres comptent pour un niveau.

ARTICLE UV-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Unité architecturale dans les lotissements: pour aboutir à des ensembles construits homogènes les règlements de lotissement devront comporter des règles précises concernant

BUREAU de L'URBANISME

L'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations, et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent être établies sur les bases suivantes :

- 1 Implantation des constructions dans les lotissements, groupements et autres ensembles :

Les plans doivent prévoir des alignements ou des emprises précises pour ordonnancer les façades principales le long des voies et des espaces publics. la méthode qui consiste à dessiner un "périmètre enveloppe" d'implantation à l'intérieur de chacune des parcelles doit être rejetée, car elle engendre un bâti anarchique.

Les plans de lotissement doivent mettre en évidence et dessiner ce qui formera le paysage du lotissement, étudié en tenant compte du contexte naturel ou bâti : l'épannelage général, l'implantation des volumes bâtis, les masses d'arbres, les clôtures le long des voies.

Le découpage parcellaire, qui n'est d'ailleurs pas obligatoire dans le dossier de lotissement, doit découler de l'implantation des bâtiments, et non la précéder.
- 2 Terrassements : les constructions, par leur volumétrie et leurs implantations, doivent s'adapter au relief, pour éviter les terrassements excessifs et les excavations. Les talus ne doivent pas excéder 1,50 mètre, et doivent être traités par paliers successifs pour respecter la topographie. les excavations visibles doivent être dissimulées soit par le bâti, soit par une végétation arborée. Les plans de lotissements et les permis de construire doivent rendre compte exactement des terrassements projetés et du volume des déblais et remblais; ils doivent aussi rendre compte de la végétation existante conservée et des moyens envisagés pour revégétaliser les sols en vue de maîtriser l'érosion due aux eaux de ruissellement.
- 3 Volumétrie des bâtiments: elle doit être simple et franche, en façade comme en toiture, en parfait accord avec les constructions anciennes du village.
- 4 Toitures: elles seront réalisées en tuile ronde. Les toitures seront à deux pentes, le faitage parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction se trouve sur une pente. Une corniche doit être prévue, d'un dessin simple, et les souches de cheminée étudiées et dessinées.
les combles habitables sont interdits ..
- 5 Façades : dans le cas de tissu discontinu il est essentiel que les façades, qui sont toujours vues sur l'angle, s'accordent bien entre elles. Des vues d'angle doivent être fournies pour s'en assurer. On évitera l'échantillonnage de baies disparates.

Pour les percements les pleins doivent l'emporter sur les vides. Un parfait accord avec les constructions anciennes du village doit être obtenu ..
- 6 Maçonnerie en pierre apparente: les pierres, de provenance locale, seront rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- 7 Maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.
- 8 Coloration des enduits : elle devra rester dans la gamme de coloration des constructions anciennes du village ou du hameau, la colorations de tufs et roches avoisinantes.

Doivent être absolument exclues les colorations blanches, ou claires, les colorations jaunes ou ocre jaune, ou encore les colorations d'un gris froid, gris-bleu, gris acier.

Une gamme de colorations doit être prévue par la Mairie, soit à partir d'une palette de fabricants, soit avec des échantillons peints sur un mur dans le village; son établissement peut être demandé au CAUE ou à l'Agence des Bâtiments de France.

9 Clôtures sur voie publique :

Elles doivent être faites de murs en maçonnerie de pierre locale apparente, une hauteur d'environ un mètre, accompagnés éventuellement d'une haie. A défaut de pierre locale les murs peuvent être faits en maçonnerie enduite, d'une épaisseur d'environ 40 centimètres, et comportant un couronnement

Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits. Les murs anciens en pierre doivent être conservés.

Les portails faisant partie de la clôture, ils doivent être traités simultanément. Ils doivent être en bois.

La fermeture vitrée des loggias doit être en retrait de l'aplomb de la façade d'au moins 2,5 mètres.

11 La fermeture de balcons par des verrières est interdite.

12 Les matériaux tels que tôles métalliques, plaques de plastique, etc, doivent être exclus, sauf pour les menuiseries qui peuvent être en métal laqué ou en PVC coloré.

ARTICLE UV-12 STATIONNEMENT

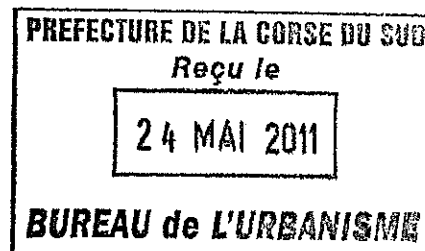
1 Le stationnement des véhicules y compris les deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

2 Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement par logement sur la propriété.

3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UV-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 les lotissements et groupements doivent réserver au cœur de l'opération un ou des espaces libres communs, d'une taille proportionnée à l'importance de l'opération, et à usage de détente, de jeux ou de repos. Ces espaces, représentant au moins 10% de la superficie de l'opération, doivent être plantés d'arbres, doivent être d'une planimétrie acceptable, et totalement indépendants des espaces de stationnement avec lesquels ils ne devront pas être confondus, et ce par tous les moyens physiques nécessaires.

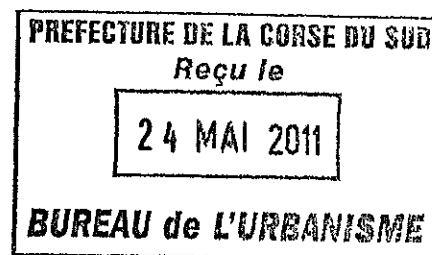


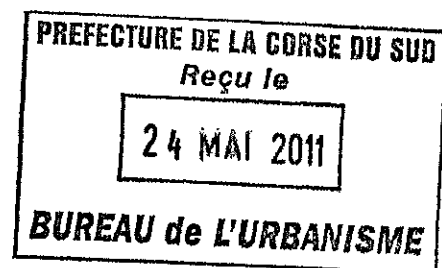
- 2 Les espaces boisés classés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme sont indiqués au document graphique, le cas échéant.
- 3 Les boisements existants significatifs à conserver doivent figurer sur les relevés topographiques et sur les plans de lotissements, groupements et autres. Les chênes âgés, d'un diamètre d'au moins 30 centimètres, doivent être conservés.
- 4 Chaque parcelle devra être plantée d'arbres, en utilisant les essences locales, et régulièrement débroussaillée, conformément à la législation en vigueur.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

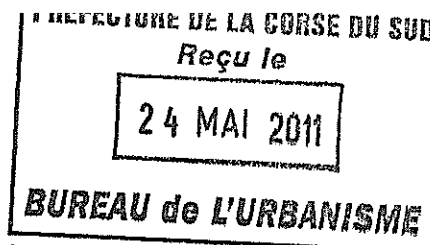
C.O.S. maximum = 0,15.





TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE AU

Zone en attente d'urbanisation incomplètement viabilisée, où les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de l'organisation du bâti de l'ensemble de la zone par rapport aux voies et espaces publics de façon à éviter un découpage en damier, et à la mesure des équipements d'infrastructure et de desserte interne mis en place.

Aux termes de la loi, à défaut de continuité, l'urbanisation doit se faire sous forme de hameau nouveau Intégré à l'environnement.

Une préemption est établie par la commune sur toutes les zones du littoral.

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

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 1301 du code de l'urbanisme).

Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).

Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les maisons isolées réalisées hors d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur.
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement de camping, de caravanning, les garages collectifs de plein air pour bateaux ou voitures,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères, ou préfabriquées,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, sauf en AUc,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire ou d'une autorisation,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les forages.

ARTICLE AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et

suivants du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 occupations et utilisations admises sous condition

- les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU-1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements de viabilité (voirie, eau, assainissement, électricité) et d'un plan de composition spatiale pour les secteurs AUa et AUb.
- les bâtiments à usage collectif dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 5 logements.
- les extensions de bâtiments existants sous forme de rajouts qui en dénaturent les façades ou les toitures, tels que vérandas, appentis, etc...
- en AUc ne sont autorisées que les installations et occupations artisanales, industrielles ou d'équipements publics (station de traitement des eaux usées, déchetterie), sous condition de ne pas porter créer d'atteinte olfactive ou autre au voisinage.
- les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances,

sous condition

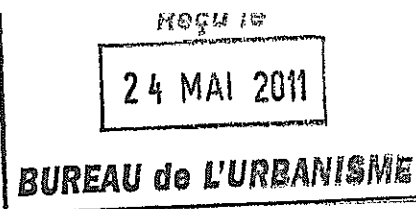
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles AU-6, Au-7 AU-8, AU-9, AU-10, AU-11 et AU-13 du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.



Les lotissements et les ensembles de constructions doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte au public, classée ou à classer dans la voirie communale; les accès des constructions doivent se faire uniquement sur une voirie de desserte interne qui doit toujours rester libre d'accès au public et permettre le désenclavement des parcelles adjacentes...

2 voirie

La voirie comprend les voies de circulation et les espaces libres publics (places, placettes, etc...)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et proportionnées aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies devront avoir un minimum de 6 mètres de largeur de plate-forme, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation collective d'eau potable, publique ou privée, qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Les constructions et installations doivent être directement branchées au réseau public de traitement des eaux usées. Des assainissements individuels peuvent être admis dans certains secteurs dans l'attente du réseau public, après étude hydrogéologique et avis de la DSS.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement, et à une convention spéciale avec le SIVOM.

3 eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 alors réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE AU-5

Pas de prescription.

24 MAI 2011

ARTICLE AU-6

BUREAU de L'URBANISME
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de reculs indiqués au document graphique les constructions doivent être implantées avec un recul :

- d'au moins 8 mètres à partir de l'alignement le long des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- d'au moins 15 mètres à partir de l'alignement le long des routes départementales.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble les constructions doivent être implantées le long des emprises publiques, y compris celles de desserte, *de façon régulière et ordonnancée*, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement, pour offrir dans le paysage une organisation satisfaisante des volumes bâtis,

ARTICLE AU-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives d'au moins 4 mètres, sauf en cas de mitoyenneté découlant d'un plan d'ensemble ou de l'existence d'une construction déjà implantée en limite séparative.

Cette disposition s'applique à toutes les constructions, y compris les parties maçonnées des piscines et les terrasses.

ARTICLE AU-8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les maisons individuelles la construction principale doit présenter un seul volume. Un deuxième volume séparé du premier est admis à usage *exclusif et familial* de garage, de débarras, de petit entrepôt ou d'atelier, d'une superficie maxima hors-œuvres brute de 25 mètres carré. En aucun cas ce deuxième volume ne peut être transformé pour un usage d'habitation.

Les piscines peuvent être construites indépendamment de ces deux volumes.

ARTICLE AU-9

EMPRISE AU SOL MAXIMALE

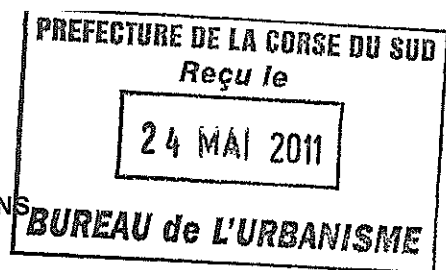
Les plans d'ensemble, lotissements et autres, doivent préciser sur le document graphique l'emprise des bâtiments et des installations. Les parties terrassées et construites des lotissements doivent être regroupées sur une superficie n'excédant pas 60% de la superficie de l'opération.

ARTICLE AU-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 conditions de mesure: la hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel *avant* travaux au faitage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 hauteur absolue: elle ne pourra pas excéder 8 mètres; *les garages, locaux divers et adaptations au sol sont obligatoirement compris dans cette hauteur*. Elle ne pourra pas excéder 2 niveaux, R+2, soit 12 mètres au faitage pour les bâtiments à usage collectif. Les clochers, les équipements techniques d'infrastructure et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.



ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

rappe

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est conseillé pour tout projet sur un terrain d'une pente supérieure à 10%.
- Pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
 - le plan de masse doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés. et, pour les projets importants (lotissements, groupements et ensembles de constructions), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol: terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
 - la *coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires. - la *notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective du bâtiment *vu sur l'angle* afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
 - les plans et les coupes doivent indiquer et coter les vides-sanitaires.

Prescriptions réglementaires :

- Implantation et adaptation au sol des constructions: terrassements : voir article 5 des dispositions générales
- Volumétrie des constructions : elle doit être simple et homogène.
- Toitures: celles à deux ou quatre pentes doivent être privilégiées; elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente. Les décrochements de toiture gratuits, non justifiés par une composition volumétrique affirmée, doivent être évités. Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire. Les combles habitables sont interdits.
- Façades: entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements. On évitera l'échantillonnage de baies de dimensions multiples.
- Maçonnerie : - *en pierre apparente*: les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre. - *maçonnerie enduite*: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits doivent être colorés, de préférence dans la masse.
- Matériaux:
 - on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle. - l'usage de menuiseries en aluminium *non teinté* par anodisation ou laquage, c'est-à-dire dans sa coloration naturelle, est interdit.
 - *doivent être exclus les matériaux artificiels* apparents tels que: tôles, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, etc... Cette exclusion ne concerne pas les menuiseries. De même sont interdits les *placages en fausse pierre*. Cela s'applique aux

bâtiments et aux clôtures.

- Colorations: doivent être exclues des maçonneries : les colorations blanches, ou trop claires, les colorations jaunes agressives, les gris froids (gris bleu, gris acier), d'une façon générale les colorations agressives ou celles qui se marient mal avec le caractère rural de la commune. On recherchera des colorations de terre ou de roches.

Une *palette des couleurs* pourra être établie par la commune, avec le concours du Service Départemental d'Architecture; des échantillons de cette palette seront peints sur un mur de bâtiment public facilement repérable, échantillons d'au moins 1 m² chacun.

- Clôtures sur voie publique: une attention particulière doit y être apportée. Architecturées, elles seront faites de murs soit en maçonnerie enduite, soit en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre, et surmontés ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers en maçonneries. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir). Les dossiers de lotissement doivent impérativement comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et dessinées s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.
- Clôtures en limite séparative: il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, genre grillage à moutons, incorporés dans des haies vives.
- Extensions de bâtiments. adjonctions : elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine de volume et de matériaux, et en aucun cas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.
- Vérandas vitrées : leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère.
- Fermeture des loggias par des vitrages: il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT

- 1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet dans la propriété.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

- 2 Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement sur la propriété,
 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement pour 15m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.

- 3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant.
- 2 Les arbres existants à conserver doivent être figurés sur le plan de masse.
- 3 Pour les ensembles de constructions, les lotissements, etc ... 20% de la superficie du terrain devra être réservé en espace libre planté, de détente, de loisirs.
Cette superficie ne devra en aucun cas être traitée en "délaissé" et servir au stationnement des véhicules; des dispositions physiques doivent être prises sur le terrain pour empêcher l'accès des véhicules (surélévations du sol, etc...).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

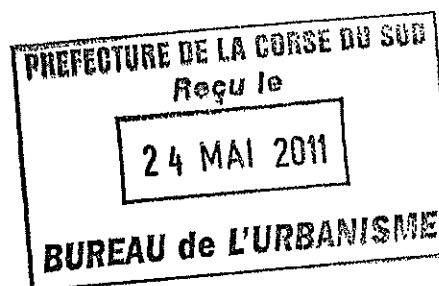
C.O.S. = 0,15,

Porté à C.O.S. = 0,40 pour les bâtiments, collectifs, pour le secteur AUc,

sur les terrains d'une superficie allant de 0 à 3.000 m², portée à

C.O.S. = 0,25 pour les terrains d'une superficie allant de 3.000 à 8.000 m².

C.O.S. non fixé pour les bâtiments publics.



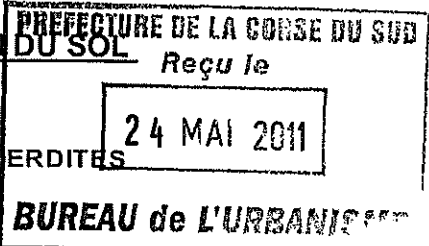
ZONE 1AU

Zone naturelle non équipée devant être préservée en l'état en vue d'une urbanisation concertée, à moyen ou long terme (zone dite "stricte"), par modification du PLU et procédure d'ouverture à l'urbanisation, et dans le cadre d'une ZAC pour le secteur 1 AUa.

Tout plan d'aménagement établi en vue de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être précédé des études préalables prévues par la circulaire n°80-84 du 23 juin 1980, reproduite en fin du présent règlement, études incluant la composition architecturale du bâti sur l'ensemble de la zone : implantations/alignements en limite des espaces publics, raccordement à l'urbanisation existante, impact dans le paysage.

La zone 1 AUa de l'Isolella, site inscrit, entre les deux plages de Medea et de Stagnola, est à vocation d'aménagement public et d'activités en relation avec la mer; la ZAC devra prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur, dont la ZNIEFF. Les zones 1AUb, 1AUc et 1AUd sont à vocation résidentielle, la zone 1 AUd ne devant être ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 1 AUc sera remplie (principe de la continuité de l'urbanisation). La zone 1 AUe concerne l'extension et la protection du hameau de Sant'Amanza.

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



ARTICLE 1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits, dès lors que le plan d'aménagement et son règlement n'ont pas été établis et approuvés, et les autorisations accordées :

- les occupations et utilisations du sol, quel qu'en soit la nature, même précaires, les mobil-homes,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les établissements classés,
- le stationnement permanent de caravanes, sur roues ou posées au sol, de camping-cars, les garages collectifs de voitures ou de bateaux,
- les garages collectifs de plein air pour voitures ou bateaux,
- les ouvertures de voies et les divisions foncières de nature à compromettre l'organisation future de la zone,
- la construction de lignes aériennes,
- les dépôts de matériaux et de déchets, de vieux véhicules, ferraille, etc...
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements, quelle qu'en soit l'importance, l'ouverture de carrière- les travaux de terrassement liés à l'aménagement
- les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE 1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et

suivants du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L et R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les extensions de constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de l'existant, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'aménagement futur de la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et R331-1 et R311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

- l'entretien des constructions existantes dès lors qu'elles n'ont pas cessé d'être utilisées,
- les occupations prévues au Rapport de Présentation, dans les conditions prévues en en-tête de la présente zone,
- les équipements publics d'infrastructure, les équipements publics, sous réserve que leur localisation et leur importance ne porte pas atteinte à l'aménagement futur de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU -3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

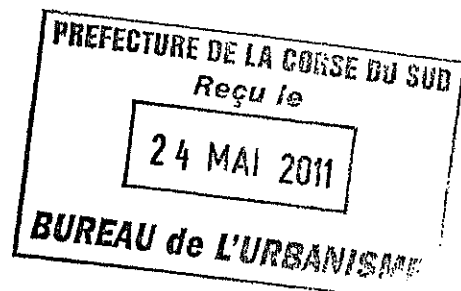
Sans objet.

ARTICLE 1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet



REGLEMENT DE PIETROSELLA – Avril 2011

ARTICLE 1AU -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le bâti ancien de Sant'Amanza doit être intégralement conservé dans ses caractéristiques architecturales d'origine (ouvertures, matériaux, etc...) dans l'attente du projet d'aménagement du hameau.

ARTICLE 1AU -12 STATIONNEMENT

Sans objet.

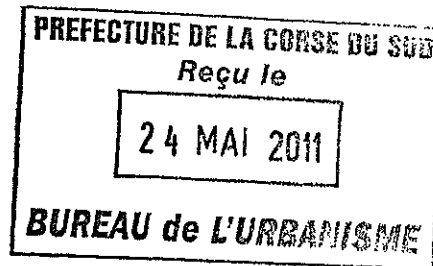
ARTICLE 1AU- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

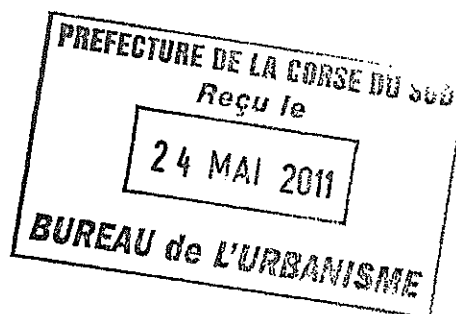
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU -14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



ZONE 2AU



CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle ou d'activités disposant en périphérie immédiate de la voirie et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En raison de la complexité de sa morphologie, elle présente un impact paysager important sur le reste du territoire.

Ce caractère implique un traitement spécifique du paysage et de la végétation.

Cette zone doit être urbanisée en prenant en compte les orientations d'aménagement qui précisent notamment le mode de fonctionnement de la zone et son traitement paysager (PJ : orientations d'aménagement jointes au présent règlement).

Quatre sous secteurs sont distingués en fonction du contexte géographique :

2 AU a : le secteur Vallée d'Olmo est réservé à l'habitat sous forme d'opérations telles que permis de construire individuels, lotissements ou groupe d'habitations individuelles ou collectives, conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

2 AU b : le secteur de Sorbella, Casacce et Calcina est réservé à l'urbanisation sous forme d'opérations à vocation d'habitat, d'hôtels ou de résidence hôtelière à l'exclusion des commerces, conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

2 AU c : le secteur de Petinello est réservé à la zone commerciale, artisanale et d'activités. Tout mode d'hébergement est interdit, à l'exclusion du logement nécessaire au gardiennage de la construction dédiée à l'activité exercée. Il pourra également accueillir des équipements publics ou collectifs d'intérêt général. Il couvre notamment le terrain d'assiette de la station d'épuration existante. Le périmètre de *non aedificandi* autour de cette station ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation. Il sera urbanisé conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

2 AU d : zone réservée à l'extension du hameau ancien de Cruciatta sous forme de greffes urbaines telles que permis de construire individuels lotissements ou opérations d'habitat groupé dans le respect de l'existant et de l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

Dans la zone 2AU et ses sous secteurs, à l'exception du sous secteur 2AUc, les propriétaires ou les bénéficiaires d'autorisation d'aménager ou de construire devront prendre à leur charge, outre les équipements propres à leurs projets, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des autorisations délivrées, conformément à l'un des modes de participation au financement des équipements publics prévu dans le code de l'urbanisme (ZAC, PAE, PVR, PUP ou tout autre mécanisme prévu par le code de l'urbanisme).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1 rappel**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 1301 du code de l'urbanisme).

Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).

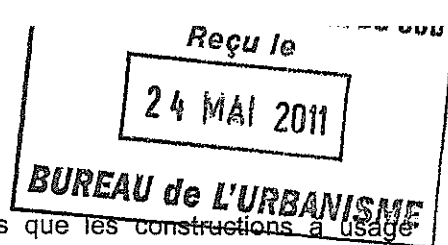
Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les maisons isolées dès lors qu'elles ne respecteraient pas les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement de camping, de caravaning, les garages collectifs de plein air pour bateaux ou voitures,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères, ou préfabriquées,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, sauf en AUc,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire ou d'une autorisation,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les forages.

ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.



• Dans les secteurs 2 AUa et 2 AUd ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dont chaque opération doit comprendre 20 % de logements locatifs sociaux et 15 % de collectif ou primo accession ou groupé. Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale, secondaire...).

• Dans les secteurs 2 AUb ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives, les hôtels, les résidences hôtelières, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dont chaque opération doit comprendre 20 % de logements locatifs sociaux et 15 % de collectif ou primo accession ou groupé. Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale, secondaire...).

• Dans le secteur 2 AUc, ne sont autorisées que les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.

• les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration. En contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances.

Ces projets sont admis sous condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles AU-6, Au-7 AU-8, AU-9, AU-10, AU-11 et AU-13 du présent règlement.

Le cas des fortes pentes

Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%) devront respecter les dispositions générales suivantes :

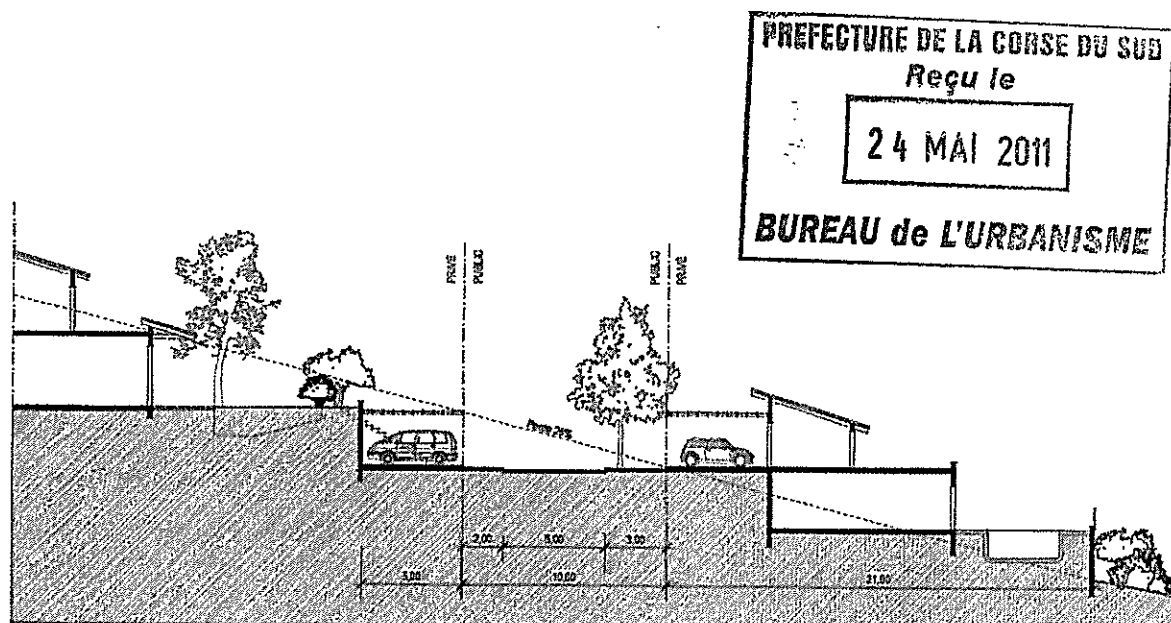
- Desserte des lots depuis les voiries :

Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

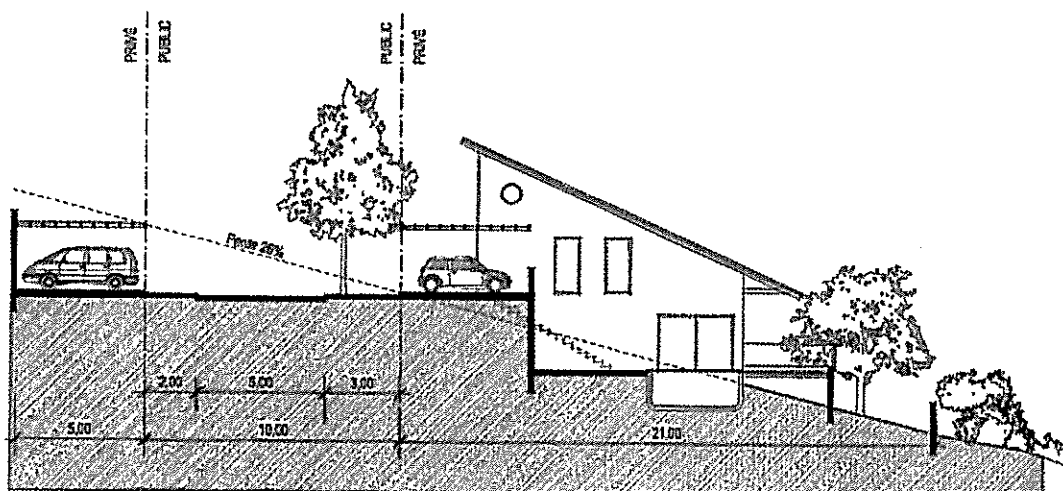
- Aménagements internes des lots individuels :

Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.

Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.
Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3

1 accès

24 MAI 2011

BUREAU de L'URBANISME

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Pour les secteurs où la pente est supérieure ou égale à 20%

- Desserte des lots depuis les voiries :

Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

2 voirie

La voirie comprend les voies de circulation et les espaces libres publics (places, placettes, etc...)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et proportionnées aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies structurantes devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de base roulante accompagnée d'un trottoir et d'une piste cyclable, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries de dessertes internes des opérations devront proposer des formes et traitements de sols alternatifs à l'usage exclusif de la voiture. Pour cela les voiries partagées seront préférées à la fonctionnalité routière dédiée aux véhicules. Les voiries de dessertes internes devront proposer des espaces partagés entre les cycles, les piétons, les espaces de détente et les voitures.

Ces voiries seront éclairées et équipées de réseaux de collecte des eaux de pluies.

Les mâts d'éclairage devront privilégier les secteurs piétons-cycles.

ARTICLE 2AU- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation collective d'eau potable, publique ou privée, qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Les constructions et installations doivent être directement branchées au réseau public de traitement des eaux usées. Des assainissements individuels peuvent être admis dans certains secteurs dans l'attente du réseau public, après étude hydrogéologique et avis de la DSS.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement, et à une convention spéciale avec le SIVOM.

3 eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 alors réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

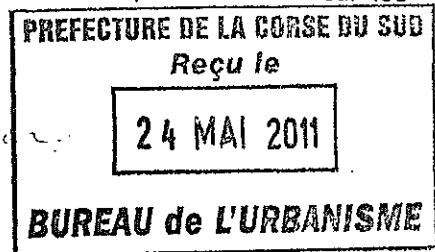
4 électricité-téléphone

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

ARTICLE 2AU-5

Construction de 25 logements

Voir article 5 des dispositions générales



ARTICLE 2AU-6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une manière générale, les orientations d'aménagement des zones 2AU précisent la localisation des zones aedificandi.

Les constructions s'implantent librement dans la limite des zones aedificandi indiquées aux orientations d'aménagement.

Le tracé indicatif des voiries porté aux orientations d'aménagement des zones 2AU, concerne les voiries structurantes, ayant un rôle de maillage entre les quartiers.

Reculs par rapport aux voiries structurantes : d'une manière générale le recul obligatoire du bâti par rapport aux voiries structurantes est de 5,00m.

(Toutefois pour les secteurs à forte pente des dispositions différentes peuvent être mise en œuvre afin de diminuer les remblais, et conformément aux orientations d'aménagement.

Reculs par rapport aux voiries de dessertes internes : dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager ou ZAC, les constructions s'implantent librement par rapport aux voiries internes, de façon à permettre la mise en œuvre du projet urbain.

Pour les secteurs à forte pente

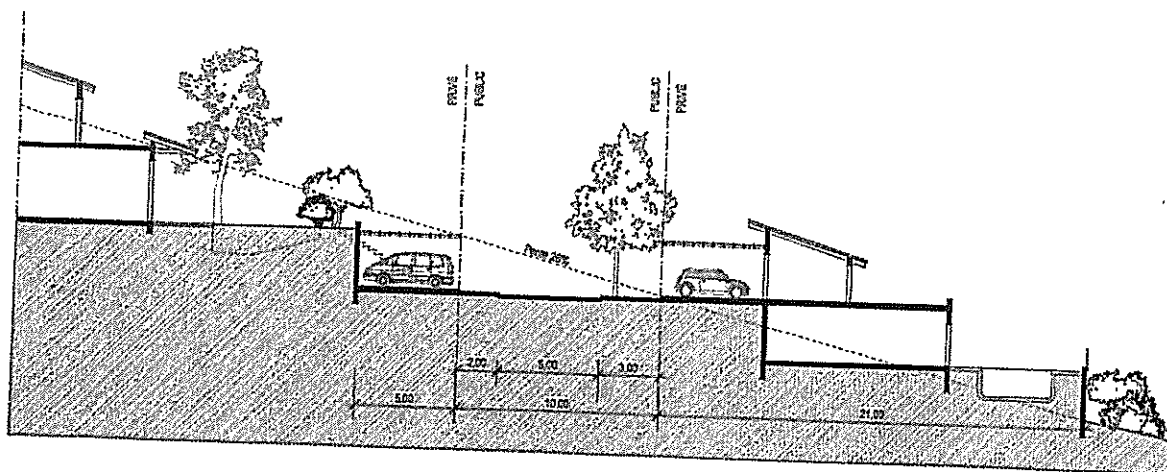
Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%) devront respecter les dispositions générales suivantes :

- Aménagements internes des lots individuels :

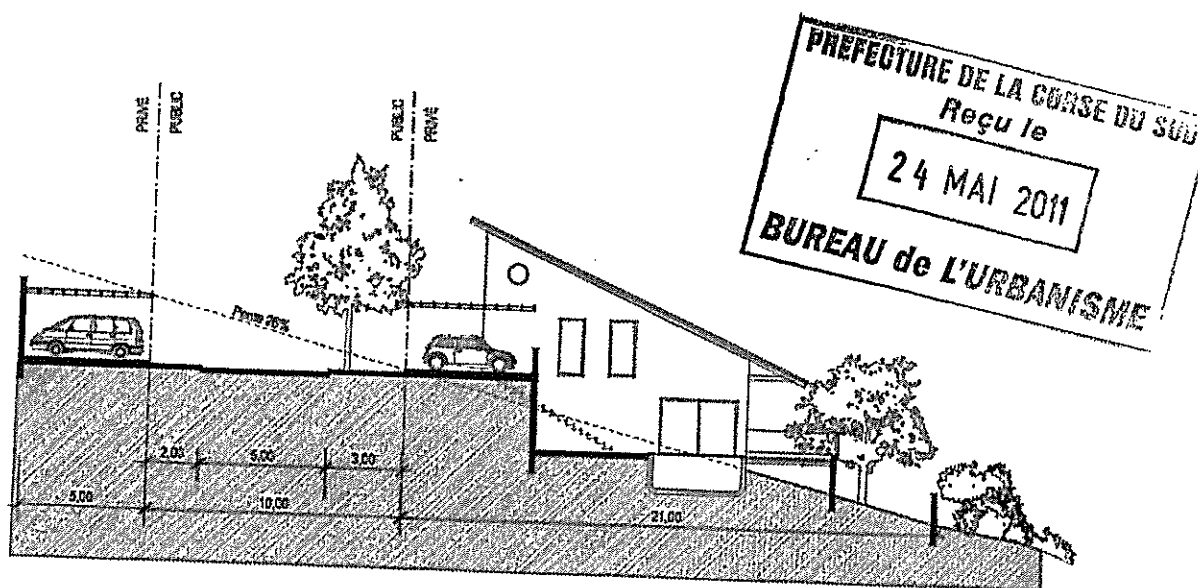
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.

Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



ARTICLE 2AU-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les orientations d'aménagement des zones 2AU précisent la localisation des zones aedificandi. Les constructions doivent être implantées dans la limite des zones aedificandi indiquées aux orientations d'aménagement. D'une manière générale, la délimitation des zones aedificandi portée aux orientations d'aménagement impose un recul par rapport aux limites des zones 2AU, de 5,00m.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager ou ZAC, les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives et dans la zone aedificandi, de façon à permettre la mise en œuvre du projet urbain.

Pour les constructions individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les constructions devront

respecter un recul par rapport aux limites séparatives de $L=H/2$, sans être inférieur à 4,00m.
Pour les immeubles collectifs non intégrés à une opération d'ensemble, les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de $L=H/2$, sans être inférieur à 5,00m.

« L » étant la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative, et
« H » étant la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel en limite de construction.

ARTICLE 2AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AU-9 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Les plans d'ensemble, lotissements et autres, doivent préciser sur le document graphique l'emprise des bâtiments et des installations-

ARTICLE AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 conditions de mesure: la hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

2 hauteur absolue:

Elle ne pourra pas excéder :

En zones 2 AUa et 2 AUb,

-8 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle qui ne pourront excéder un niveau (R+1);

-11 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage collectif, les hôtels et les résidences hôtelières qui ne pourront excéder deux niveaux (R+2).

En zone 2 AUc:

-12 mètres à l'égout du toit.

En zone 2 AUd :

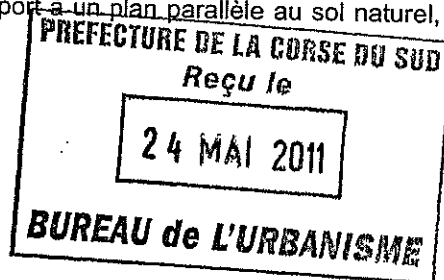
-8 mètres au faîtage pour toutes les constructions, qui ne pourront excéder un niveau (R+1).

Les clochers, les équipements techniques de superstructure et autres ouvrages de génie civil ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

rappel

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est conseillé pour tout projet sur un terrain



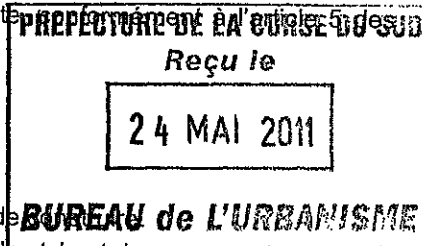
d'une pente supérieure à 10%.

- Pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
 - le plan de masse doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés. et, pour les projets importants (lotissements, groupements et ensembles de constructions), le nouveau dessin des courbes de niveaux résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol: terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
 - la coupe (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
 - la notice paysagère doit comporter au moins une vue perspective du bâtiment sur l'angle afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
 - les plans et les coupes doivent indiquer et coter les vides-sanitaires.

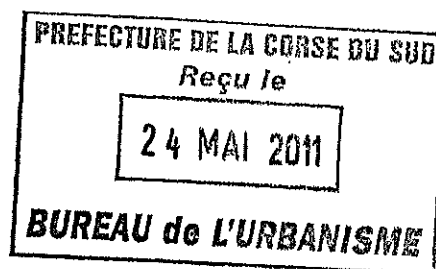
Prescriptions réglementaires :

- Implantation et adaptation au sol des constructions: terrassements: les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente conformément à l'article 5 des dispositions générales.
- Volumétrie des constructions :
- Toitures: Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire.
- Façades: entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements.
- Maçonnerie :
 - en pierre apparente : les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
 - maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits doivent être colorés, de préférence dans la masse.
- Matériaux:
 - on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle.
 - doivent être exclus les matériaux apparents tels que: parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, placages en fausse pierre, etc... Cette disposition s'applique aux bâtiments et aux clôtures.
- Colorations: d'une façon générale on recherchera des colorations de terre ou de roches locales. Les pétitionnaires de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration de travaux devront présenter à l'appui de leur demande une mise en couleur des façades projetées sur la base d'une palette de couleur jointe au dossier. Le pétitionnaire pourra utilement se rapprocher de l'architecte conseil de la commune préalablement à sa demande afin de justifier son choix de couleur.
- Clôtures sur voie publique:

Elles seront constituées de murs en maçonnerie enduite, ou en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre. Elles pourront être complétées de barreaudages métalliques ou en bois. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir). Les dossiers de lotissement doivent comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et dessinées s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.



- Clôtures en limite séparative: il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, de type grillage à moutons, incorporés dans des haies vives. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être proposées dans le cas d'une difficulté à mettre en œuvre les haies vives : manque de place, manque de terre végétale...
- Extensions de bâtiments. adjonctions : elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine de volume et de matériaux, et en aucun cas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.
- vérandas vitrées: leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère.
- Fermeture des loggias par des vitrages: il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés au moins à 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.



ARTICLE 2AU-12 STATIONNEMENT

- 1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet dans la propriété.
- 2 Pour les groupes d'habitation ou les lotissements denses, intégrés à une opération d'ensemble, le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pourra être assuré sur les voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour l'application de ces articles, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

- 3 Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement sur la propriété, ou sur les voies en application de l'alinéa 2,
 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement pour 15m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.

ARTICLE 2AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant.
- 2 Les arbres existants à conserver doivent être figurés sur le plan de masse.

Les projets devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement applicable à chaque secteur.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En zones 2 AUa et 2 AUb :

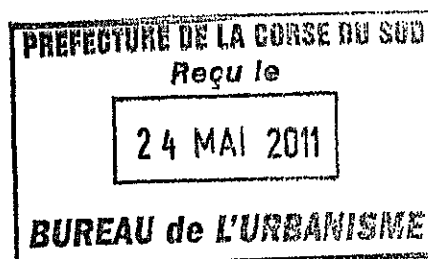
Le C.O.S applicable à la zone est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation individuelle et 0,6 pour les constructions à usage d'habitation collective.

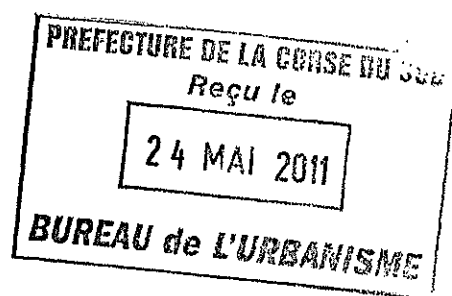
En zone 2 AUc:

Le C.O.S applicable à la zone est fixé à 0,40.

En zone 2 AUd :

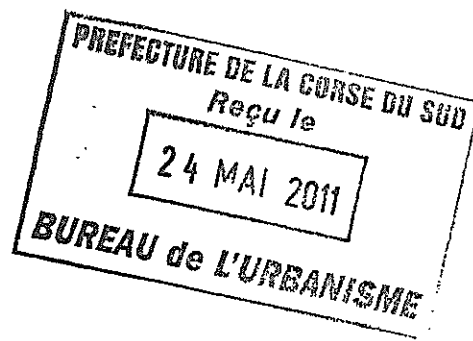
Le C.O.S applicable à la zone est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation individuelle et 0,6 pour les constructions à usage d'habitation collective.





TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE A

Zone de protection des espaces agricoles.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à *déclaration*, prévue aux articles R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).

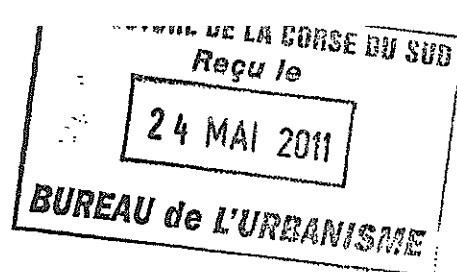
2 sont interdits sur l'ensemble de la zone

- les changements de destination autres qu'à usage agricole.
- les constructions et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole ou au seul logement de l'agriculteur.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances; les stations et unités de traitement des eaux usées *en dehors des emplacements réservés à cet effet*.
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme.
- la création de terrains de camping ou de caravanning.
- l'installation permanente de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol; les mobil-homes.
- les constructions inadaptées au paysage, les préfabriqués, les constructions sommaires.
- les extensions de bâtiments sous forme d'ajouts dénaturant les façades ou les toitures.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, de matériaux.
- les panneaux publicitaires.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.



2 sont admis

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- l'amélioration et l'extension des constructions directement liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la SHON existante, en une seule fois à compter de la date d'approbation du P.L.U.,
- les équipements publics techniques d'infrastructure après examen de leur Implantation et de leur aspect pour la protection de l'environnement et du paysage,
- les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités agricoles et indispensables à leur surveillance, 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 de l'exploitation.
- les améliorations apportées aux bâtiments existants et leur extension, sans changement de destination.
- le camping à la ferme,
- les gîtes ruraux dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou situés dans un rayon de 50 mètres autour de ceux-ci, leur nombre étant limité à 3.
- les aires naturelles de tourisme, sous réserve des dispositions de l'arrêté interministériel du 15 novembre 1985.
- les installations artisanales directement liées à l'activité agricole ou dérivées de l'agriculture, à proximité immédiate de l'exploitation.
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites.
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole, après autorisation,

à condition

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies d'accès) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles A-1 0, A-1 1 et A-13 du présent règlement.

SECTION II **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A-3 **ACCES ET VOIRIE**

1 accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, ni sur les sentiers touristiques.

2 voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir au sens de l'article R 114-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 eau potable**

Les constructions à usage d'habitation doivent être directement raccordées au réseau public d'eau potable. Des forages peuvent être autorisés après avis de la Direction de l'Agriculture et de la Direction de la Solidarité et de la Santé.

2 assainissement

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public de traitement des eaux usées quand il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est admis avec épandage au sol des effluents traités, après étude hydrogéologique d'aptitude du sol, et dans le respect de l'arrêté préfectoral du 22 mai 2001 sur les conditions de rejet en milieu naturel.

3 eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

4 électricité - téléphone

Si la protection du paysage le nécessite, et dans les secteurs Aa, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour que le terrain soit aménageable 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 la capacité du terrain à absorber les effluents.

ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de reculs indiqués au document graphique les constructions doivent être implantées avec un recul:

- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,

ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une construction autre qu'une clôture au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

24 MAI 2011

BUREAU de L'URBANISME

ZONE A

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE A -9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage du toit ou à la partie supérieure de l'acrotère, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

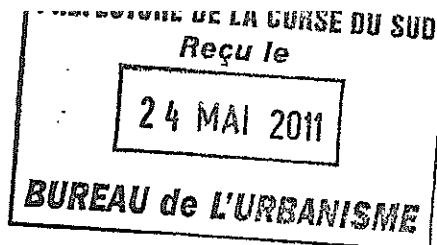
2 hauteur absolue

Elle ne pourra pas excéder 5 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 7 mètres pour les hangars.

Les équipements techniques d'infrastructure ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

ARTICLE A -11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les terrains d'une pente supérieure à 10% un levé topographique établi par un géomètre agréé est très souhaitable.
- *Implantation des constructions et terrassements*: les constructions doivent s'intégrer au terrain par une disposition de terrasses permettant d'épouser la pente du terrain. Les terrassements et excavations d'une hauteur supérieure à 2 mètre de hauteur sont interdits. Les hangars, les entrepôts et les aires de stationnement ne doivent pas être édifiés sur des terrains dont la pente dépasse 10%.
- *Volumétrie des constructions*: elle doit être simple et homogène, sans décrochements inutiles en toitures ou en façades.
- *Toitures*: à deux ou quatre pentes, elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faîtage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente.
- *Maçonnerie en pierre apparente*: les pierres, de provenance locale, seront rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- *Maçonnerie enduite*: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse. Doivent être exclues les colorations d'enduit blanches, ou claires, les colorations jaunes ou ocre jaune, les colorations d'un gris froid (gris-bleu, gris acier).
- *Construction métallique*: elle peut être admise pour les hangars sous réserve d'un projet bien étudié. Le permis de construire devra présenter un dessin coloré des façades dans leur cadre environnant. La toiture terrasse n'est pas admise.
- *Extensions de bâtiments, adjonctions*: elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine, et ne pas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.
- *Clôtures*: elles seront du type rural, ou agricole: murs de pierre sèche, ou piquets de châtaigner et grillage "ursus" à larges mailles, ou encore haies vives. Les murs dits "bahut" surmontés de grillages sont interdits.



- L'adjonction ultérieure de vérandas ou de vitrages contre les façades sur les terrasses ou les balcons est interdite car constituant une modification substantielle de l'aspect extérieur de la construction.
- L'usage de matériaux tels que plaques de plastique, fausses pierres. etc..., est interdit ; mais les menuiseries en PVC sont admises...

ARTICLE A -12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré au dehors des voies publiques.

ARTICLE A -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les espaces boisés classés. bois. forêts. parcs à conserver. à protéger ou à créer. au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.
- 2 Les dépôts en plein air doivent être dissimulés par des haies vives à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur suffisantes.
- 3 les arbres existants significatifs doivent être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Une SHON maxima de 250 m2 est fixée pour les habitations, en un seul volume. SHON ramenée à 60m2 pour chaque gîte rural.

Pas de SHON prévue pour les autres ouvrages.

ZONE N



Zone de protection des espaces et milieux naturels.

Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade. Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.

Le secteur Nd délimite des sites archéologiques recensés situés sur la crête, immédiatement à l'ouest du village. Les secteurs Ne et Nib délimitent des espaces donnant coupure à l'urbanisation.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

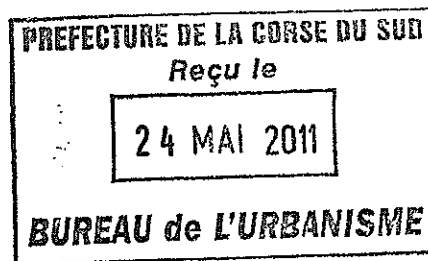
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à déclaration, prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).
- l'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L 441 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des aires de jeux ou de sport, permanentes et ouvertes au public, - les changements de destination,
- tous les bâtiments et installations autres que ceux nécessaires au maintien des espaces naturels et des activités traditionnelles, qui sont décrits à l'article N-2,
- les lotissements, les constructions à usage d'habitation, de commerces, les gîtes ruraux,
- l'aménagement de camping, de caravanning, sauf en Nia; l'installation de caravanes isolées sur roues ou posées au sol,
- les garages collectifs de plein air pour caravanes ou bateaux,
- les constructions préfabriquées, les constructions sommaires, les mobil-homes,
- les extensions de bâtiments,
- les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôt,
- les dépôts de vieux véhicules, de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres,
- les panneaux publicitaires,
- l'ouverture de carrières,
- les terrassements ne visant pas la conservation des sols,
- les décharges et épandages de quelque nature que ce soit,
- le stockage de produits polluants,



ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIER ES

1 rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L et R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

- les équipements publics techniques d'infrastructure après examen de leur implantation et de leur aspect au regard de la protection de l'environnement et de l'intégration dans le paysage, sauf en Nb.
- en Nia les améliorations apportées aux bâtiments existants, sans changement de destination,
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites et étude préalable d'insertion dans le paysage (étude d'impact), sauf en Nb et Ne,
- les affouillements et les exhaussements indispensables à la conservation des sols, après autorisation résultant d'une déclaration de travaux,
- la réhabilitation à l'identique (matériaux, volume, façades, emprise) des bâtiments ruraux existants.
- les travaux nécessaires à l'ouverture des voies nouvelles prévues au P.L.U.

à condition

- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles N-10, N-11 et N-13 du présent règlement.

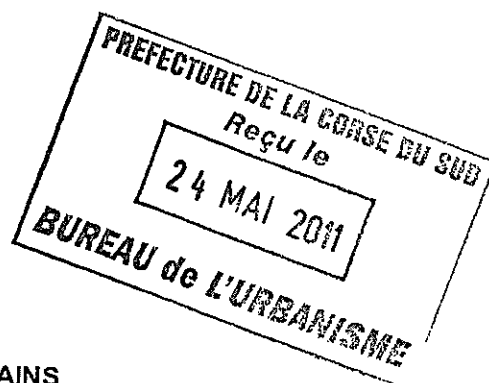
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet



ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCT10NS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N-8 IMPLANTAT10N DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE ND-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rez-de-chaussée uniquement.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réfection des bâtiments ruraux anciens en pierre sera faite à l'identique, avec une possibilité d'extension égale à 25% de l'existant, en une seule fois. Les clôtures seront exclusivement de type agricole: poteaux bois, grillage à larges mailles, barbelés si nécessaire ou murs de pierre sèche. D'une façon générale les constructions devront être discrètes et s'intégrer parfaitement au site par leur volumétrie basse et une coloration adaptée évitant les teintes vives.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLES N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

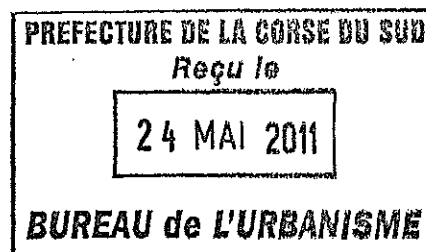
Les espaces boisés classés, bois, forêts, à protéger ou à créer au titre de l'art L 130 - 1 du code de

l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant



P



ZONE1N

Zone de protection des espaces et milieux littoraux fragiles et remarquables définis d'après le décret d'application de la Loi Littoral n° 89-694 du 20 septembre 1989.

Le secteur 1 Na recouvre la colline de l'Isolella, site classé et ZNIEFF de type 1, n°740 002. Le secteur Nb recouvre les versants sur mer au sud de la commune et la crête qui les surplombe. Le secteur 1 Nc prolonge le secteur précédent au sud et incorpore la route qui mène au poste EDF. Le secteur 1 Nci recouvre la partie inondable et la ZNIEFF n° 740 001 de la plage et de l'arrière-plage de Verghia. Le secteur 1 Nf recouvre la forêt domaniale de Chiavari. Le secteur 1 Nc délimite une partie de l'espace remarquable qui est traversée par la route d'accès au poste KT/MT d'EDF et celle du désenclavement vers le sud du lotissement d'Accelasca.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (art L. 130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.331 et R.31 1- 2 du Code Forestier,
- Les installations et travaux divers nécessaires sont soumis à la déclaration prévue aux articles R 430- 1 et suivants du code de l'urbanisme,

sous réserve que la localisation de ces aménagements revête un caractère impératif.

2 sont interdits

Toutes les utilisations et occupations non définies à l'article 1 ND-2.

ARTICLE 1N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 dans le cadre de l'article R.1 46-2 du code de l'urbanisme sont autorisés :

- les aménagements nécessaires à l'entretien et à la reconstitution de la végétation naturelle, à la réhabilitation des sols dans leur aspect naturel, à la suppression de constructions ou d'installations parasites,
- les installations, constructions et aménagements nécessaires à la sécurité maritime ou aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile, aux conditions énumérées à l'article L. 1 46-8 du Code de l'Urbanisme,

BUREAU de L'URBANISME

- 2 peuvent être autorisés, dans le cadre de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils dépassent un certain seuil, sous condition de l'enquête publique préalable prévue à l'article 2 du décret n° 89.694 :
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces, aux termes de l'article L.146-6, pour permettre un retour à l'état naturel, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information et à la sécurité du public, sous réserve de leur nécessité pour la gestion de ces espaces,
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de cultures marines ou lacustres, conchycoles, pastorales ou forestières, ne créant pas plus de 50 m2 de plancher,
- 3 peuvent être, en outre, autorisés dans le cadre des textes régissant les espaces remarquables :
- l'ouverture d'un accès de désenclavement en secteur 1 Ne, les travaux d'entretien de la tour génoise de l'isoella, l'entretien du chemin d'accès à la tour,
 - les travaux de réhabilitation de l'arrière-plage de Verghia.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 N -3 ACCES ET VOIRIE**

sans objet.

ARTICLE 1 N -4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

sans objet.

ARTICLE 1 N -5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet.

ARTICLE 1 N -6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

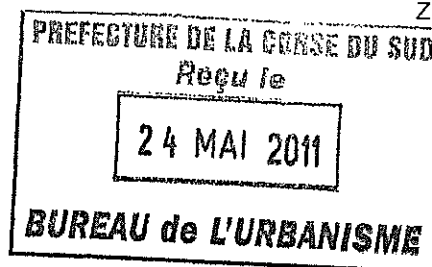
sans objet.

ARTICLE 1 N -7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

sans objet.

ARTICLE 1 N -8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

sans objet.



ARTICLE 1 N - 9 EMPRISE AU SOL

sans objet.

ARTICLE 1 N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

sans objet.

ARTICLE 1 N-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures : de type agricole, en bois et grillage léger "à moutons", ou mur bas de pierre locale apparente.

ARTICLE 1 N -12 STATIONNEMENT

Sans objet.

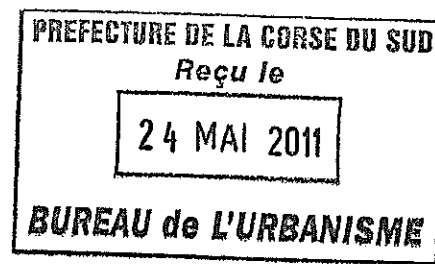
ARTICLE 1 N -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'art L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



DEFINITIONS ET CIRCULAIRES

DEFINITIONS

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD

Reçu le

24 MAI 2011

BUREAU de L'URBANISME

CAMPS DE TOURISME - AIRES NATURELLES

L'arrêté du 11 janvier 1993 en donne la définition suivante:
terrain de camping comportant moins de 25 emplacements, implantés en zone naturelle ou agricole.

ANNEXE

Construction indépendante du corps principal d'habitation et directement liée à l'usage de cette habitation (ex : garage, bûcher, abri de jardin)

CAMPING A LA FERME

La circulaire du 18 Novembre 1974 précise que le camping à la ferme peut être librement pratiqué par les agriculteurs dans la limite de 5 emplacements.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface au sol d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors-œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COLLECTIF

Construction comportant au moins 3 logements desservis par des parties communes.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimum d'exploitation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

surface minimum x nombre d'associés

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont:

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction

INSTALLATION CLASSEE

Installation classée pour la protection de l'environnement BU sens de la 101 n° 76 -663 du 19 juillet 1976.

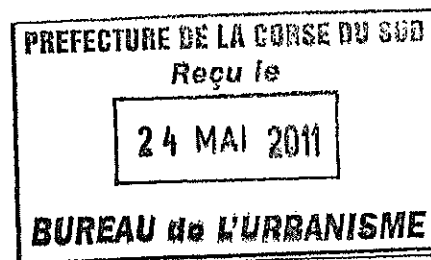
SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON)

C'est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction (surface hors-œuvre brute, SHOB)) sur laquelle, conformément à la circulaire n°77-170 du 28 Novembre 1977, on opère un certain nombre de déductions comme non utilisables.

Cette surface sert de base, à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols, de la taxe locale d'équipement, de la taxe départementale du C.A.U.E. et de la taxe départementale d'Espaces Naturels Sensibles.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quelque soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.



CIRCULAIRE N°80 - 84 DU 23 JUIN 1 980. (texte partiel)
SUR LE CONTENU DES ETUDES PREALABLES OU PREOPERATION-
NELLES DES ZONES EN ATTENTE D'URBANISATION (zones strictes)

OBJET : Développement de l'offre foncière/ subvention aux études préalables pour les quartiers nouveaux et aux études pré-opérationnelles.

L'analyse récente des problèmes fonciers a montré que si, dans la plupart des agglomérations, la quantité de terrains juridiquement constructibles était suffisante, des causes diverses ralentissaient leur mise effective sur le marché.

Il est donc indispensable que vous engagiez une action puissante pour favoriser l'utilisation des terrains disponibles et pour rendre réellement constructibles ceux qui dans les plans d'occupation des sols sont destinés à être urbanisés. C'est en effet à cette condition que l'on maîtrisera les scots fonciers et que l'on répondra de façon satisfaisante à la demande de terrains.

Cet objectif ne peut être atteint qu'en vous appuyant sur les deux catégories d'acteurs suivants :

- les communes dont dépendent les décisions d'équipement et qui jouent un rôle très important dans les décisions d'urbanisation, surtout pour les zones NA,
- et les maîtres d'ouvrage qui ont la responsabilité directe du montage des opérations, dans le respect des objectifs urbanistiques fixés par les collectivités locales.

L'un des freins à une action plus dynamique des communes pour ouvrir à la construction de nouveaux secteurs est le coût des études préalables nécessaires pour maîtriser correctement cette urbanisation, aussi bien du point de vue qualitatif que du point de vue financier.

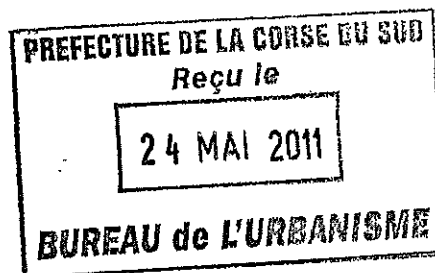
De la même façon, par souci de ne pas engager des études qui risquent quelquefois de ne pas aboutir, les maîtres d'ouvrage hésitent à monter des opérations sur des terrains qui nécessitent une étude pour résoudre les problèmes d'intégration et d'équipement qu'ils posent, et pour répondre aux préoccupations des collectivités locales.

Il résulte de cette analyse que l'une des façons de favoriser une meilleure mobilisation des terrains potentiellement constructibles est de développer ces études, qu'elles relèvent de l'initiative des collectivités locales ou de celle des maîtres d'ouvrage.

Ce renforcement des études est aussi un moyen d'améliorer la qualité de l'urbanisation et de la construction.

C'est pour ces raisons, que, répondant à un besoin souvent exprimé par vous-mêmes, j'ai décidé de subventionner plus largement ces deux types d'études qui sont complémentaires :

- les études préalables, réalisées par les collectivités locales et concernant principalement les zones en attente d'urbanisation.
- les études pré-opérationnelles réalisées



24 MAI 2011

BUREAU de L'URBANISME

1 les études préalables

Réalisées par les collectivités locales, ces études tiendront compte des orientations suivantes :

- elles auront pour objet de rendre effectivement constructibles dans les meilleures conditions les terrains qui ne le sont, aujourd'hui, que d'un point de vue Juridique. Elles seront effectuées par priorité dans les zones d'urbanisation future des P.O.S. approuvés, rendus publics, ou dont l'étude est suffisamment avancée. Il vous appartiendra de vérifier que ces zones sont de dimensions raisonnable et convenablement articulées sur les agglomérations existantes.

- suivant l'importance des zones, elles pourront porter :

* soit sur l'établissement d'un schéma général d'organisation de la zone, la composition du bâti dans le paysage, l'esquisse d'un programme, la définition des équipements publics nécessaires et l'estimation du bilan financier correspondant. lorsque l'importance de la zone justifiera le découpage de son urbanisation en plusieurs phases successives, l'étude menée sur l'ensemble de la zone servira de cadre il une étude plus précise de programme et des modalités de réalisation se rapportent il la première phase,

* soit sur un projet d'opération précisément localisé. l' étude aura alors pour but d'assurer la meilleure insertion de cette opération dans l'organisation générale de la zone et dans le paysage, et de permettre à la collectivité locale de prendre les décisions qui lui reviennent, en particulier sur les points suivants: programme des constructions, schéma d'aménagement et formes urbaines, montage financier, processus opérationnel.

Elles pourront être entreprises quelque soit la procédure opérationnelle envisagée. Elles sont notamment de nature à faciliter la création d'une Z.A.C. ou d'une Association Foncière urbaine.

Je précise à ce sujet que je porte un intérêt particulier à la création d'associations foncières urbaines pour assurer la mise en oeuvre des documents d'urbanisme et que vous pourrez attribuer une subvention aux collectivités locales qui souhaitent promouvoir cette création, pour en financer les études préalables. Celles-ci pourront, par exemple, être confiées à un géomètre ayant une compétence en matière d'urbanisme.

les crédits disponibles seront affectés, par priorité, aux départements dans lesquels le problème de l'offre foncière revêt une acuité réelle.

2 les études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles, réalisées par les maîtres d'ouvrage, ont pour but d'apprécier la faisabilité d'une opération sur un terrain donné, de comparer éventuellement différentes implantations possibles, de définir les conditions d'inscription optimale d'une opération dans son environnement, de résoudre les problèmes qu'elle peut éventuellement poser pour la collectivité locale.

Elles correspondent à la démarche concrète suivie par le maître d'ouvrage lorsqu'il cherche à monter une opération et à définir le programme.

Le développement de ces études devrait permettre à la fois d'améliorer la qualité des opérations, de favoriser l'établissement d'un dialogue constructif avec les collectivités locales sur la base de propositions concrètes et de mieux utiliser les potentialités foncières existantes.

Il vous appartiendra, à cet égard, de vous assurer qu'existent les conditions d'une bonne concertation avec les collectivités locales de nature à faciliter l'aboutissement du projet dans les meilleures conditions.

Cette démarche devrait éviter le montage précipité d'opérations sur des terrains quelquefois médiocres dans le souci de répondre rapidement à une demande de logement ou même d'utiliser des crédits disponibles. Elle devrait aider les maîtres d'ouvrage à constituer progressivement un portefeuille d'opérations de bonne qualité susceptible d'alimenter régulièrement la programmation et à mieux planifier leur activité.

Outre les problèmes de conception architecturale et de paysage, elles tiendront le plus grand compte des contraintes financières et des contraintes du marché souvent décisives. Les études pré-opérationnelles ne doivent donc pas être déconnectées des préoccupations économiques et elles devront, surtout dans les cas difficiles, comporter un volet financier, seul capable de garantir le réalisme des propositions et de vérifier la faisabilité de l'opération.

