

Département de Corse-du-Sud

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT DES ZONES

CUTTOLI-CORTICCHIATO

P.L.U approuvé par
délibération du Conseil Municipal

Commune de Cuttoli-Corticchiato

Harmonie conseil – Développement local BP27 – 20166 PORTICCIO



Sommaire

I – Dispositions générales	4
II – Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	8
III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	32
IV- Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles (Net A)	63
Liste des emplacements réservés	80
Lexique	81

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champs d'application territorial du PLU

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune Cuttoli-Corticchiato.

Article 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols.

1- Les règles du Plu se substituent à celles du titre I chap.I section I et III de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (art. R. 111.1 à R.111-26) à l'exception des règles d'ordre public définies par les articles suivants :

R-111.2 : salubrité publique

R-111.3-2 : sites archéologiques

R-111.4 : desserte des terrains notamment pour les engins de lutte contre les incendies

R-111.14-2 : protection de l'environnement

R-111.15 : aménagement du territoire

R-111.21 : respect du caractère des lieux

Restent applicables et se superposent aux règles propres du PLU :

2- L'article L.421-5 du code de l'urbanisme permettant de refuser un permis de construire lorsque le délai de réalisation des travaux d'extension des réseaux ne peut être précisé, ainsi que les dispositions d'ordre public de l'article L.421-3

3- Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières qui sont représentées sur un document annexé au P.L.U

4 –

- La Loi n°85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "loi sur l'eau" et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.

5 – Les zones du droit de Prémption Urbain instituées en application des dispositions des art. L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

6- Les plans d'expositions aux risques naturels : le PPRI de la Gravona

7- L'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme : les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U a été approuvé. Le présent règlement se substitue alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU.

8- Les dispositions relatives à la protection ou à la mise en valeur des sites archéologiques.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et ; le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et à son décret d'application n°2002-89.

9 – les dispositions du Schéma d'Aménagement de la Corse

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. Le territoire est partagé en quatre grandes zones : U, AU, N, et A

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées sous formes de lettres en majuscules (Ex : UD, AU, N, A) ou seulement à des parties de zones dits "secteurs" et qui sont indicés par des lettres en minuscule. (Ex : UDa, UCt, Nc...)

1/ Les zones urbaines "U" dans lesquelles la capacité des réseaux est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'applique le Titre II sont :

UC

La zone aérée de constructions en ordre discontinu de densité moyenne ou faible à caractère résidentiel.

UD

La zone d'habitat dense ordonnancé par des ruelles ou voies principales de communication.

Différents secteurs sont identifiés :

UDa : quartiers anciens (hameau)

UDe : le groupement de constructions dans les environs de Sgaretattu

Les indices 1,2 et 3 indiquent des dispositions spécifiques relatives à l'assainissement.

2/ Les zones AU identifient les zones naturelles destinées à être urbanisées dont les équipements sont d'une capacité insuffisante ou inexistant pour permettre une urbanisation dans l'immédiat. Elles subordonnent la mise en place de ceux-ci et/ou à un projet global d'aménagement.

AUS : correspond à la zone destinée à l'aménagement d'un espace sportif avec des installations complémentaires d'accueil, d'hébergement et de restauration nécessaires à son fonctionnement.

1AUB : correspond à la zone, aujourd'hui insuffisamment équipée, destinée à l'extension de l'actuelle zone d'activités agro-alimentaires. L'ouverture de la zone à l'urbanisation est soumise à la révision du P.L.U.

AUC et AUD : zones légèrement excentrées par rapport au réseau de distribution de l'eau potable.

AUDb : zone d'extension de Padi-Morella sous forme de lotissement communal et d'habitat individuel groupé

AUDc : zone destinée à l'accueil d'une maison de repos

Les indices 1,2 et 3 indiquent des dispositions spécifiques relatives à l'assainissement.

3/ Les zones A identifient les zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Plusieurs secteurs ont été identifiés par leur valeur paysagère, économique ou subissant une contrainte majeure.

Les secteurs sont les suivants :

Af: les espaces agricoles ayant un intérêt paysager majeur et les châtaigneraies et libre parcours en sous-bois

Ae : zones de pâturages extensifs en estives de moyenne altitude et

Et les anciens jardins familiaux dans les environs immédiats du village et des hameaux.

Ai : indiquent les zones touchées par le risque d'inondation

4/ Les zones N identifient les zones naturelles et forestières équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de l'existence de boisements particuliers.

Le secteur Na : secteur destiné à la restauration du patrimoine bâti existant et à l'accueil d'artisans d'art. Les secteurs inondables sont indicés "**Ni**".

La zone NK est destinée aux activités d'extraction de matériaux.

5/ Les espaces boisés classés sont régis par les articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce sont des espaces boisés à conserver et à protéger. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un figuré spécifique.

Sur ces espaces boisés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les demandes de défrichements sont irrecevables.

6/ Les emplacements réservés :

Le PLU réserve les emplacements nécessaires aux équipements publics, aux ouvrages, voies et cheminements publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

Ces emplacements réservés au PLU figurent en annexe du présent règlement avec l'identification de leur destination, de leur surface et de la collectivité bénéficiaire. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Sous réserve des dispositions des articles R-123.1 du code de l'urbanisme, il est interdit de construire sur ces emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme qui prévoit un droit de délaissement.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé.

Article 4 Adaptations mineures

En application des dispositions de l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'implantation au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- **d'ouvrage techniques** nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique : transformateurs, château d'eau, support de transports d'énergie, arrêt pour les transports publics...

L'enfouissement des lignes aériennes de télécommunication et de transports d'électricité est fortement recommandé et obligatoire dans les secteurs à protéger.

- **d'ouvrages exceptionnels** tels que les clochers, mats, antennes, pylônes...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans l'art. 1^{er} des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

Les zones ci-dessus mentionnées se définissent suivant les 14 articles suivants :

Section I

Nature de l'occupation des sols

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II

Conditions de l'occupation des sols

- Article 3 Accès et voiries
- Article 4 Desserte par les réseaux
 - a- Eau Potable
 - b- Assainissement
 - c- Eaux pluviales
 - d- Electricité et téléphone
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise maximale au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres et plantations

Section III

Possibilités maximales d'occupation des sols

- Article 14 Adaptations mineures

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES - U

Caractère de la zone

Cette zone concerne la plaine de Cuttoli, anciennes terrasses alluviales de la Gravona. Cette plaine à des limites géographiques bien définies :

- *de Bastelicacia jusqu'au lieu-dit Sgaretattu d'ouest en est*
- *des bas piémonts du massif de l'Aragnascu jusqu'à la rupture de pente marquée par les berges des anciennes terrasses alluviales de la Gravona.*

Cette zone couvre des espaces d'une urbanisation à caractère résidentielle faiblement structurée. Elle se caractérise par des constructions individuelles généralement sur des parcelles de grandes tailles, dont la moyenne atteint les 3000 m². Situé essentiellement à la plaine, cet espace se caractérise par une géologie contraignante pour les filières d'assainissement individuelle.

Cette zone est destinée à l'urbanisation résidentielle sans effet de densification, ni d'extension majeure afin de mieux axer les actions de la commune en matière d'aménagement et de préserver l'identité agricole de la plaine.

Figure au plan par un hachuré rose, les espaces publics à aménager

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UC-1

Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

b- Sont interdits

toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 et plus particulièrement :

- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- Les modes d'occupation des sols prévues à l'art. 442-2 du code de l'urbanisme (garages collectifs de caravanes, affouillements....) à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux ou de sports ouverts au public
- Les parkings verticaux
- Les établissements industriels, les dépôts et entrepôts
- Les bâtiments à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers, de déchets, de carcasses de véhicules
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme)
- l'ouverture de camping, de caravaning
- les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière (habitations légères de loisirs art. R.444-3 du code de l'urbanisme) en préfabriqué, ou en bois
- les constructions sur les terrains de pente supérieure ou égale à 15%
- les surfaces commerciales de plus de 150 m² de surface de vente
- les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux
- l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres
- les fermes d'éoliennes

Article UC- 2**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****a- Rappels**

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles. R331-1 et 2 du Code forestier.
- L'installation et la construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés

b- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Sont admis :**

- les constructions d'habitat individuel isolées
- les annexes non habitables
- les piscines
- les commerces et services de proximité
- les équipements publics et parapublics
- les structures privées ou publiques à caractère social, culturel
- les lotissements résidentiels
- les hébergements touristiques autre que de plein air.

De manière générale,

- Toute construction située le long d'un ru ou d'un cours d'eau ne peut être autorisée que
 - si elle est implantée à une distance au moins égale à 15 m. au minimum
 - si le dispositif d'assainissement autonome est implanté à au moins 35 m.
- Uniquement dans les secteurs UC ne portant pas d'indice 1,2,ou 3 ne sont admises les constructions autorisées dans la zone à condition :
 - que le pétitionnaire apporte la preuve de la faisabilité de l'assainissement autonome sur la parcelle faisant l'objet de la demande.

En outre

- Les activités artisanales de petite taille à condition
 - qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.
- Les annexes non habitables sous condition
 - de ne pas dépasser une surface maximale hors œuvre brute de 25 m²
- Les hangars et les entrepôts sous condition
 - qu'ils ne dépassent pas une surface hors œuvre brute de 50 m²
- Les aménagements ou les extensions des activités existantes
- Les aires de jeux ou de sports
 - sous réserve
 - qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage et la qualité du cadre de vie.
- Les extensions des constructions existantes
 - Sous condition
 - de ne pas dépasser 15% de la SHOB existante avant approbation du PLU et sans dépasser les possibilités du COS applicable à la zone.
- la reconstruction hors zone inondable d'un bâtiment après sinistre sous réserve que
 - la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination.

SECTION II

Conditions de l'occupation des sols

Article UC- 3

Accès et voiries

a- Accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit être désenclavé soit par un accès à une voie publique soit à une voie privée, soit directement par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- 2) Les lotissements et les ensembles de constructions devront avoir un seul et unique accès par voies ouvertes au public sauf cas particulier liés aux caractéristiques du terrain ou à la sécurité
- 3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde et le ramassage des ordures ménagères.
- 4) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peuvent être imposés après avis des services compétents (CAPA)
- 5) Est interdite la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limitée en partie basse du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

b- Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Elles devront répondre aux exigences de sécurité et être adaptées pour le ramassage des ordures ménagères.
- 2) Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle pourront être cédés sans contrepartie à la commune sans préjudice d'une superficie plus importante si un emplacement réservé le prévoit.
- 3) Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative d'une zone destinée à l'urbanisation (AU-U – 1AU) il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 4) Les nouvelles voies auront :
 - une largeur d'emprise de 5 ml avec une chaussée de 3,50 ml pour une desserte de 4 logements maximum et une longueur de voie maximum de 50 ml.
 - une largeur d'emprise de 6 ml avec une chaussée de 5 ml dans les autres cas.
- 5) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 6) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.

Article UC- 4

Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

b- Assainissement

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol.

Pour les secteurs 1,2 et 3, des superficies minimales sont imposées à l'article 5. Pour les secteurs ne portant pas d'indice, se référer à l'article 2.

Projet d'ensemble – lotissement : un dispositif couvrant l'ensemble du projet devra être prévue sous forme d'assainissement groupé.

Extension : elles ne seront autorisées que sous réserve d'un dispositif d'assainissement capable de la supporter.

Les eaux usées d'assainissement individuel et les eaux pluviales doivent être prétraitées et traitées sur la parcelle et ne peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel.

c- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet des ses eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur.

Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

d- Electricité et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Article UC-5

Caractéristiques des terrains

a- les constructions sur les pentes supérieures ou égales à 15% sont interdites.

b- Dans les zones d'assainissement individuel, une superficie minimale est exigée pour les constructions individuelles.

Les caractéristiques du sol imposent dans plusieurs secteurs de la plaine des superficies minimales :

- secteur indicé "1" : 2000 m²
- secteur indicé 2 : 3000 m²
- secteur indicé "3" : 4000 m²

c- Les éléments d'intérêt (amas rocheux, bosquets ou arbres isolés, collines, murets, fours à pain, bergerie, vergers ...) devront être préservés et faire partie de la composition d'ensemble.

Le découpage des lots à l'intérieur du lotissement devra prendre en considération les caractéristiques du terrain et ne se limitera pas à un découpage géométrique régulier et systématique notamment sur les terrains pentus.

Article UC -6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux voies (hors lotissement) :

- au moins à 6 m. par rapport à l'emprise des routes communales, chemins ruraux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique
- au moins à 8 m. par rapport à l'emprise des routes départementales

Ces distances ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques publics dans la mesure où leur mise en place ne nuit pas à la sécurité routière.

NB : lorsque le terrain est encadré par plusieurs voies, cet article ne s'applique que sur une des voies, par ordre d'importance des voies.

Article UC – 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les terrasses doivent être édifiées à une distance d'au moins 7 m. par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 10 m. au moins.

Les annexes (garage, débarras, atelier) du bâtiment principal seront édifiées à au moins 3 m. de la limite séparative. Ces annexes ne seront pas destinées à usage d'habitation.

Article UC – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un seul volume habitable par parcelle ou par lot.

Article UC – 9 Emprise maximale au sol

Constructions nouvelles et existantes : sans objet

Hôtel et restaurant : 20% de la superficie du terrain.

Article UC – 10 Hauteur des constructions

a- Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage de la toiture.

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

Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

b- Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux soit R+1 et 9 m l'exception faite des ouvrages techniques publics.

Les annexes (garages, ateliers) ne dépasseront pas une hauteur de 2,5 m.

Les garages, locaux divers, et adaptation au sol seront obligatoirement compris dans cette hauteur.

Article UC – 11 Aspect extérieur des constructions

Rappel

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage. L'organisation des éléments et leur implantation doivent favoriser une bonne insertion dans le site support et réduire les terrassements, remblais et déblais.

Afin **d'apprécier au mieux l'impact paysager du projet** de construction ou de lotissement, le dossier de permis devra comporter des croquis, photomontage et/ou dessins. Le volet paysager devra préciser par une ou des coupes topographiques l'implantation de la construction, les modifications effectuées par rapport au profil initial du sol (terrassement, excavation, enrochement...) les hauteurs de chaque niveau y compris les vides sanitaires. Il inclura également une vue d'ensemble de la construction dans le grand paysage et des vues d'angles afin d'apprécier son insertion dans le site.

7 Prescriptions réglementaires

● 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

Rappel : Est interdit tout terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plateforme avant l'obtention du permis de construire.

Le projet respecte le terrain naturel : les soubassements sont encastrés dans la pente. Les terrassements en plate-forme sont réduits dans la stricte emprise du bâti ; tout affouillement nécessaire à la construction sera scrupuleusement remblayé en fin de travaux pour reconstituer le terrain naturel.

Les constructions peuvent s'adapter au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements et mieux intégrer le projet au site d'ensemble.

Si des talus doivent être réalisés et maintenus à la fin des travaux, leur pente sera inférieure ou égale à 12% et fera l'objet d'aménagement paysager.

Les vides sanitaires compassant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

Les entrepôts, ateliers, hangars et établissements publics sont interdits sur des terrains dont la pente du terrain naturel dépasse les 10% avant travaux de terrassement.

Sont interdits de manière générale :

- Les appareillages cyclopéens (blocs décimétriques)
- les constructions de toutes natures, (terrasses, extensions...), sur pilotis ou autres piliers de soutènement.

● 2 - Toitures

En tuiles rondes, canal, romane

Sont interdits :

- les toits terrasses

● 3 - Volumes

Volumes simples et sobres

Sont interdits les volumes circulaires, les tours

● 4 - Façades et ouvertures

- En harmonie avec le type de percements à tendance verticale.
- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites
- Sur les bâtiments publics, les ouvertures sont de composition libre mais à tendance verticale

● 5 - Maçonnerie

- Pierres apparentes : le matériau choisi sera le granite à jointage fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- Enduit : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

● 6- Matériaux

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits
- les constructions en apparence bois
- les tôles, les plaques en plastiques
- les appareillages de fausses pierres

Les toitures (hors toitures terrasses) doivent être exécutées en tuiles canal en terre cuite vieilles, ou de couleur homogène. Sont interdits les tuiles canal rouge.

● 7 - Colorations

Sont à proscrire toutes les teintes vives et foncées

Les façades blanches et roses sont interdites.

Les teintes doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation c'est-à-dire les couleurs roche, sable, ocre-terre peu prononcées.

● 8 - Clôtures sur voie publique

Rappel : Les dossiers de permis de construire ou de déclaration de travaux devront être explicites quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant le portail et les piliers.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique.

Sont strictement interdits :

- Les niches incorporées dans l'ouvrage
- Les claustras, les tubes, les barbelés
- Le couronnement de murs par des tuiles, pierres
- Les balustres
- Les poternes
- Les clôtures maçonnées non enduites
- Les canisses et toiles synthétiques

Maçonnées et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1,20 m elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elle pourra être surmontée par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 1,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements publics.

● 9 - Clôtures en limite séparative

Elles seront de compositions simples et agrémentées d'une haie vive.

Elles ne devront en aucun cas dépasser les 1,20 m de hauteur si elles sont totalement maçonnées.

Maçonnées elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elle pourra être surmontée par un simple grillage agrémenté de plantations à condition de ne pas dépasser 1,80 de hauteur.

● 10- Extensions de bâtiments, adjonctions

Pour les extensions, des vues d'angles seront fournies dans le dossier de permis de construire afin d'apprécier l'harmonie entre les matériaux, coloration, volumétrie, ouvertures d'origine et ceux de ladite extension.

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine.

● 11 – Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou dans le cas de constructions neuves, former un linteau intégré à la maçonnerie.

● 12 – Vérandas vitrées

Interdites sur les façades principales des constructions. Une note sous forme de photos, dessins et croquis devra être fournie lors de la demande de permis.

Habitat ancien en UC : strictement interdite

● 13 – Boîtes aux lettres

Logements individuels isolés : la boîte aux lettres intégrée dans la clôture végétale ou maçonnée donnant sur la voirie principale. Elles sont interdites sur le domaine public

Lotissements ou projets d'ensemble et logements collectifs : elles seront regroupées soit à l'entrée du lotissement ou du projet d'ensemble soit au pied de l'immeuble sur la façade

L'habillage des boîtes aux lettres par une maçonnerie similaire à celle des bâtiments est obligatoire.

● 14- Local ou emplacement poubelles

Pour tous projet d'habitat groupé dépassant deux constructions, un local ou emplacement poubelles accessible depuis la voie publique sera aménagé. Les services compétents devront donner leur avis favorable pour tous projet d'ensemble ou lotissement.

Ces surfaces peuvent être divisées au sein d'un même projet en plusieurs points de collecte dont la taille est fixée au nombre de logements desservis par le local poubelle.

Nbre de logement	Surface minimum en m ²
2	3
3 à 6	6
7 à 9	8
10 à 11	9
12 à 13	10
14 à 18	15
19 à 22	18
22 à 25	20

● 15- Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article.

● 16 – Antennes et paraboles

Doivent être le plus discrets possibles, au sol dans la mesure du possible. Pour les paraboles posées en façade choisir plutôt des tons foncés tels que le vert, le noir. La maçonnerie des locaux sera exécutée en pierres locales en parpaings enduits lissés et teintés dans la masse.

Article UC – 13 Espaces libres et plantations

1 - les espaces boisés

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique.

Les alignements d'arbres ou individus exceptionnels représentant un intérêt patrimonial à protéger au titre du paysage sont indiqués sur le document graphique

2 - les plantations

La végétation arborescente du terrain devra être obligatoirement maintenue autour de la construction. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre à haute tige d'une essence locale d'une hauteur minimale de 2 m.

Pour les projets d'ensemble, pour les hôtels, pour les établissements publics et bureaux, 30% de la superficie du terrain doit être réservée en espace libre de jardin, de détente, de loisirs.

Cette surface n'inclut en aucun cas les aires de stationnements qui seront bien identifiées.

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements et des haies vives basses pour séparer ces aires des espaces bâtis lorsqu'elle dépasse 10 emplacements.

Les murs de soutènement, le front des excavations et les talus seront traités par aménagements paysagers.

Les projets d'ensemble dont les lotissements ou groupement de logements devront rendre compte de la bonne intégration des accès et des abords de la construction par des plantations.

La marge disponible entre l'emprise de la voie et la clôture sera plantée.

3 – aires de jeux, jardins

Figure au plan par un hachuré rose, les espaces publics à aménager

Lotissement et projet s d'ensemble

De 6 à 10 lots ou projet d'ensemble inférieur ou égal à 15 000 m²: 10 % de la surface totale en espaces verts dont 1/4 en espace de jeux situés de manière centrale et sur des terrains de pentes inférieures à 10 %.

Supérieur à 10 lots ou projet d'ensemble supérieur à 15 000 m²: 15 % de la surface totale en espaces verts dont 1/3 en espaces de jeux pour enfants et jardins aménagés (bancs) répartis en un ou plusieurs sites intégrés dans le lotissement *ou projet* . Les sites retenus seront de pentes inférieures à 10 % et ne seront pas excentrés du maillage de constructions.

Les stationnements sont exclus de ces espaces.

SECTION III

Possibilités maximales d'occupation des sols

C.O.S : 0,08

Hôtel et restaurant

COS de 0,20

Equipements publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de COS

ZONE UD

Caractère de la zone

Ces zones sont caractérisées essentiellement par un habitat ancien groupé et ordonnancé. Les hameaux sont situés en altitude et excentrés de la plaine sauf pour le secteur de Sgaretattu qui couvre un petit ensemble de constructions contemporaines (UDe).

Ils sont caractérisés dans un noyau central par un habitat dense ordonnancé par un réseau de ruelles et de voies. En périphérie, l'habitat plus contemporain présente un maillage plus diffus le long des voies principales de desserte. Les hameaux anciens sont constitués d'un habitat groupé dit traditionnel de petites maisons familiales sur plusieurs niveaux dont l'architecture est caractéristique de plusieurs périodes selon les hameaux : Pedi-Morella, Cuttoli et Corticchiato. Ces deux derniers ont un caractère exceptionnel par leur implantation dans le site et le maintien de leur unité architecturale.

Les secteurs "UDa", délimitent les noyaux denses à caractère ancien et méritant une attention particulière du point de vue architectural et paysager.

Le secteur UDe désigne le groupement de maisons individuelles situées à la plaine dans les environs de Sgaretattu.

L'objectif est d'assurer la qualité paysagère de cet ensemble et de favoriser l'installation de nouvelles familles dans l'arrière-pays. La zone est destinée à une urbanisation un peu dense grâce entre autre à l'existence d'un réseau d'assainissement collectif public.

Figure au plan par un quadrillé vert, les espaces verts (jardins publics -square) existants à maintenir.

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UD-1 Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

b- Sont interdits

toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 et plus particulièrement :

- Tout terrassement, remblais, déblais, aplanissement, création de plateforme avant l'obtention du permis de construire.
- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- Les modes d'occupation des sols prévues à l'art. 442-2 du code de l'urbanisme (garages collectifs de caravanes, affouillements....) à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux ou de sport ouverts au public
- Les parkings verticaux
- Les établissements industriels, les dépôts
- Les entrepôts, ateliers, hangars sur des terrains dont la pente dépasse les 10% avant travaux de terrassement.
- Les bâtiments à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers, de déchets, de carcasses de véhicules

- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme)
- l'ouverture de camping-, de caravaning
- les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux
- les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière (habitations légères de loisirs R.444-3 du code de l'urbanisme) en préfabriqués, en bois ou apparence bois
- les constructions provisoires type "algeco"
- les constructions et installations sur des terrains de pentes supérieures ou égales à 15%.
- les surfaces commerciales de plus de 100 m²
- l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres
- les parcs d'éoliennes

Article UD- 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a- Rappels

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.
- L'installation et la construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés

b- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis

- les constructions d'habitat individuel isolées, groupées, jumelées
- les annexes non habitables
- les piscines
- les commerces et services de proximité
- les équipements publics et parapublics
- les structures privées ou publiques à caractère social, culturel
- les hébergements touristiques autre que de plein air.

De manière générale,

- Toute construction située le long d'un ru ou d'un cours d'eau ne peut être autorisée que
 - si elle est implantée à une distance au moins égale à 15 m. au minimum
 - si le dispositif d'assainissement autonome est implanté à au moins 35 m.

En outre,

- Les petites unités artisanales à condition :
 - de ne pas nuire la commodité du voisinage
 - d'être implantées sur des terrains de pentes inférieures à 15%.
- Les aires de jeux ou de sports
 - sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

En outre **en UDa** est admis :

- la construction d'entrepôts à condition
 - que la pente du terrain naturel soit inférieure à 10%
 - que leur surface brute ne dépasse pas 25 m²
- les constructions d'habitat collectif sous condition
 - de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et d'ensemble du village et ses hameaux.
- les extensions limitées des constructions existantes à condition
 - de ne pas nuire à la qualité architecturale du bâtiment initial ni à l'aspect global du quartier, de la rue

En UDe et maison individuelle isolée (non mitoyenne) en UD : les extensions des constructions existantes à hauteur 20% de la SHOB avant approbation du PLU, en une seule fois et dans la limite des possibilités du C.O.S applicable à la zone.

En UDe uniquement : est admise toute construction autorisée dans la zone à condition que le pétitionnaire apporte la preuve de la faisabilité de l'assainissement autonome sur la parcelle faisant l'objet de la demande.

Est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

SECTION II

Conditions de l'occupation des sols

Article UD- 3 Accès et voiries

a. Accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit être désenclavé soit par un accès à une voie publique soit à une voie privée, soit directement par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde, transports en commun et le ramassage des ordures ménagères.
- 3) Est interdite la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limitée en partie basse du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

b. Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle pourront être cédés sans contrepartie à la commune sans préjudice d'une superficie plus importante si un emplacement réservé le prévoit.
Les voies secondaires seront calibrées en fonction de l'intensité et de la nature de la circulation et de la zone qu'elles desservent.
- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative avec une zone à vocation urbaine, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 3) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 4) Les nouvelles voies auront :
→ une largeur d'emprise de 5 ml avec une chaussée de 3,50 ml pour une desserte de 4 logements maximum et une longueur de voie maximum de 50 ml.
→ une largeur d'emprise de 6 ml avec une chaussée de 5 ml dans les autres cas.
- 5) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.
- 6) Le revêtement ancien des voies doit être maintenu s'il ne nuise pas à la sécurité publique.
- 7) Les itinéraires piétons au cœur des hameaux doivent être maintenus.

Article UD- 4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

Les compteurs seront encastrés dans des niches autant que possible en façade secondaire, en mur de soutènement avec un portillon en bois ou en tôle peinte.

Les couvercles pour les regards et robinets sur réseaux en matériaux nobles et durables (fonte).

b- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées.

UDe : à défaut d'un raccord au système d'assainissement public, les constructions seront raccordées à un système d'assainissement individuel selon les normes en vigueur. Ce dispositif doit être adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol.

En UDE3, une superficie minimale est fixée à l'article 5.

Le système d'assainissement doit pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées industrielles, des activités artisanales polluantes ne peuvent être évacuées dans le réseau public qu'après un pré-traitement conforme aux normes en vigueur.

Les couvercles pour les regards sur réseaux en matériaux nobles et durables (fonte).

c- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

Les descentes d'eaux pluviales non encastrées seront en zinc avec dauphin fonte uniquement. Pas de prescriptions **en UDe**.

d- Electricité et téléphone

La capacité des réseaux doit être suffisante pour alimenter les nouvelles constructions.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés obligatoirement en souterrain, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Les branchements et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façades.

Article UD-5 Caractéristiques des terrains

a- les constructions d'habitat sur les pentes supérieures ou égales à 15%.

b- Dans les secteurs indicés "3", est fixée une superficie minimale de 3000 m² pour tout dispositif d'assainissement individuel.

c- Les éléments d'intérêt (amas rocheux, bosquets ou arbres isolés, collines, murets, fours à pain, bergerie, vergers ...) devront être préservés et faire partie de la composition d'ensemble.

Le découpage des lots à l'intérieur du lotissement devra prendre en considération les caractéristiques du terrain et ne se limitera pas à un découpage géométrique régulier et systématique notamment sur les terrains pentus.

Article UD -6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UD-UDa :

Les constructions s'implanteront

- en retrait minimum de 2 m. par rapport à l'emprise de la voie lorsque le terrain mitoyen n'est pas construit.
- Ou en continuité de la construction mitoyenne

NB : lorsque le terrain est encadré par plusieurs voies, cet article ne s'applique que sur une des voies

UDe : 4 m par rapport à l'emprise de la voie

Article UD – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UD : sur la limite séparative ou édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à $L = H/2$.

UDa : les constructions seront implantées soit en mitoyenneté, soit sur au moins une limite séparative. (Mur aveugle)

UDe : $L = H$ sans être inférieur à 3 m.

Article UD – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UD : Les constructions seront contiguës ou distantes de la hauteur de la façade la plus haute.

UDa : les constructions seront contiguës et alignées

UDe : les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute

Article UD – 9 Emprise maximale au sol

UDa : L'emprise bâtie sera strictement orthogonale (rectangulaire)

Article UD – 10 Hauteur des constructions

a. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage de la toiture.

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

Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

b. Hauteur relative et absolue

Constructions mitoyennes nouvelles et rehaussement de constructions existantes en UDa et UD:

La hauteur de référence pour la construction autorisée sera celle du bâtiment voisin sans être inférieure à la hauteur d'un étage et jamais supérieure

ou

si elle est entre deux bâtiments existants la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles non mitoyennes :

UD : deux niveaux, soit R+1, 9 m

UDa : trois niveaux soit R+2, 11 m.

Les rehaussements autorisés des constructions non mitoyennes auront une hauteur maximale proche des constructions environnantes les plus proches.

Les garages, locaux divers, et adaptation au sol seront obligatoirement compris dans cette hauteur.

Pour les hôtels, la hauteur maximale est fixée à trois niveaux soit R+2 (11 m.)

Article UD – 11 Aspect extérieur des constructions

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité du village et de ses hameaux et de ne pas les dénaturer. L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux. Il faut rappeler que toutes modifications de façade doivent faire l'objet d'un permis de construire et que doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment initial. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

Des légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions ci-dessus.

Extensions

Elles doivent respecter les caractéristiques du bâtiment initial : géométrie, volumétrie, teintes et matériaux.

Sont interdits :

- les ajouts plaqués contre les bâtiments tels que garages, balcons, terrasses sur pilotis, sanitaires
- La fermeture des balcons et des terrasses
- Les surélévations partielles modifiant une toiture à deux pentes ou changeant l'orientation du faîtage de la toiture
- Les extensions modifiant l'emprise au sol ou la volumétrie qui devront demeurer strictement rectangulaire.
- Les toits terrasses

Constructions neuves

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage. L'organisation des éléments et leur implantation doivent favoriser une bonne insertion dans le site support et réduire les terrassements, remblais et déblais.

Sont interdits de manière générale,

- les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours
- les arcades et arcs sauf
- les constructions de toutes natures, (terrasses, extensions, balcons...), sur pilotis ou autres piliers de soutènement.

Prescriptions réglementaires● **1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :**

Est interdit tout terrassement, remblais, déblais, aplanissement, création de plateforme avant l'obtention du permis de construire.

Le projet respecte le terrain naturel : les soubassements sont encastrés dans la pente.

Les terrassements en plate –forme sont réduits dans la stricte emprise du bâti ; tout affouillement nécessaire à la construction sera scrupuleusement remblayé en fin de travaux pour reconstituer le terrain naturel.

Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1 m. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

La différence de niveau d'implantation du plancher bas par rapport au terrain naturel sera au maximum de 1,50 m.

L'implantation de la plus grande dimension se fera parallèlement ou proche de la parallèle des courbes de niveaux

Sont interdits

- la création de plate –forme par déblai
- la création de plate-forme ou de terrasse surélevée par rapport au terrain naturel avec remblai
- les terrassements importants
- Les appareillages cyclopéens (blocs décamétriques)

● **2 - Toitures****Bâti existant**Couverture

- maintien de la toiture d'origine sans modifications
- pentes identiques à celles des constructions mitoyennes
- en tuiles rondes , romanes, canal ou mécaniques de même type que celles des constructions existantes
- teintes des tuiles homogènes ou tuiles vieilles.
- croupes rares

Souches

- souches traditionnelles en maçonnerie enduite couverte de tuile canal, de feuillets ou de tuiles mécaniques
- souches proches du faitage
- souches regroupant les conduits de fumée, les conduits d'aération ou de ventilation des canalisations

Saillies

- génoises, corniches ou tuiles saillantes
- chevrons saillants
- rives non saillantes, avec tuiles de courant sur mur

Constructions nouvelles

- Toitures deux pentes sans décroché
- Pentes de 27% à 33%

Sont interdits

- les toitures terrasses même pour les bâtiments publics.
- les tuiles rouges vifs

● 3 - Façades et ouvertures

Construction existante

Bâti existant :

- les ouvertures d'origine sont conservées
- les nouveaux percements doivent respecter l'équilibre entre les vides et les pleins
- les nouveaux percements seront réalisés à l'identique que les ouvertures existantes.

Constructions nouvelles

- la longueur des façades doit être en proportion avec les façades existantes environnantes. En UDa, elles seront généralement à tendance verticale.
- les façades sont en harmonie avec les ouvertures verticales
- les percements seront réguliers, à tendance verticale
- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites

● 4 - Volumes

Volumes simples et sobres.

UDa : proches des volumes des constructions existantes

De manière générale sont interdits :

- les volumes circulaires
- les tours

● 5 - Maçonnerie

- Pierre apparente : le matériau choisi sera le granite (brun) à jointages fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- Enduit : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

● 6- Matériaux

Sont interdits :

- les enduits jetés ou décoratifs
- les enduits projetés mécaniquement
- les linteaux pierre ou bois en façades enduite
- les placages de pierres ou de carrelages, les décors de toutes nature sur les murs
- les panneaux en façade et sur pieds
- les fausses génoises, génoises préfabriquées ou en tuiles spéciales
- les auvents
- les loggias
- les constructions en bois ou apparence bois
- les tôles, les plaques en PVC et assimilées

Fermetures et ouvertures :

UDa : les fermetures (fenêtres) en PVC ou en aluminium ne sont autorisées que si elles sont réalisées "façon bois". ;

Les volets seront des fermetures traditionnelles corses ou persiennes

● 7- Menuiseries

Les menuiseries en bois seront placées en feuillure à 25 cm en retrait du nu de la façade à l'exception des volets.

Les menuiseries seront en bois à peindre ou à traiter par lasure de couleur.

Bâties existants et constructions nouvelles**Les portes :**

Les portes traditionnelles existantes seront conservées ainsi que leur ferrage.

Les portes neuves devant remplacer des portes défectueuses devront être identiques à l'originale avec le réemploi des ferrures si possible

Les portes neuves sur les façades traditionnelles seront selon les cas :

- des portes simples à planches doublées
- des portes avec des impostes vitrées
- des portes à panneaux
- des portes à panneaux avec panneau supérieur vitré et volet amovible
- porte vitrée derrière un volet persienné
- portes de garages ou utilitaires simples, repliables, à planches verticales ou à panneaux

Les fenêtres

Conserver les fenêtres traditionnelles et leurs ferrages

Les nouvelles fenêtres devant remplacer des fenêtres défectueuses devront être identiques aux originales et réutiliser leur ferrage si possible

Les nouvelles fenêtres dans des façades traditionnelles suivront le modèle du bâtiment ou de bâtiment semblables

Les volets

Conserver les volets traditionnels ainsi que leur ferrage.

Refaire les volets défectueux à l'identique avec réemploi des ferrages.

Les volets neufs dans les façades traditionnelles suivront le modèle du bâtiment ou d'un bâtiment semblable :

volets persiennés à lames à la françaises ou à la génoises avec ou sans jalousies

Les volets seront posés au nu extérieur de la façade

● 8 - Colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Sont à proscrire toutes les teintes vives et foncées.

Les façades blanches et roses sont interdites.

Les fermetures seront en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et leur teinte : les couleurs vives sont interdites (comme les bleus, les rouges).

UDa : les boiseries conserveront leur teinte naturelle, couleur bois

● 9 - Clôtures sur voie publique

Rappel : Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant le portail et les piliers.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètres minimum par rapport à la limite de parcelle et être parallèle à la voirie.

Sont strictement interdits :

Les niches incorporées dans l'ouvrage

Les claustras, les tubes, les barbelés

Le couronnement de murs par des tuiles, pierres

Les balustres

Les poternes

Les canisses et toiles synthétiques

Maçonnées et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1,20 m elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elle pourra être surmontée par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 1,80 m.

UDa : même disposition

Interdites sur la façade principale et donnant sur la voie publique lorsque la marge de recul est inférieure à 2,50 m.

UDe: même disposition.

Elles seront uniformes pour l'ensemble des lots suivant les prescriptions réglementaires qui s'appliquent à la zone.

● 10 - Clôtures en limite séparative

La hauteur totale maximale des clôtures sera de 1,80 m.

Elles seront réalisées avec des grillages discrets et agrémentées d'une haie vive.

Elles ne devront en aucun cas dépasser les 1,20 m de hauteur si elles sont exclusivement maçonnées.

● 11- Extensions de bâtiments, adjonctions

Pour les extensions, des vues d'angles seront fournies dans le dossier de permis de construire afin d'apprécier l'harmonie entre les matériaux, coloration, volumétrie, ouvertures de la construction d'origine et ceux de ladite extension.

UD et UDa : dans la mesure où le projet ne nuit pas à la qualité de l'ensemble

● 12 – Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

UD : sont interdits sur les constructions neuves autorisées les volets roulants.

Pour les restaurations à caractère ancien, mêmes dispositions que pour UDa.

UDa et habitat ancien en UD : sont uniquement autorisés les persiennes ou fermetures traditionnelles corses

● 13- Vitrées et baies vitrées

UDa : strictement interdites

UD : vérandas interdites

Baies vitrées autorisées sur les façades secondaires (moins visibles)

● 14- Balcon et terrasses

L'ajout de terrasses ou de balcons sur les constructions existantes est strictement interdit dans la zone.

Les balcons et terrasses existants ne peuvent en aucun cas être fermés.

Constructions neuves en UDa : interdits sur les façades principales donnant sur la voie principale ou sur les façades sensibles du point de vue paysager. Ne peuvent en aucun cas être construits sur piliers ou sur pilotis et leur dimension doit être bien proportionnée aux volumétries de la construction.

Section III
Possibilités maximales d'occupations des sols

Il n'est pas fixé de COS. Toutefois les possibilités maximales sont définies :

UDe : 250m² de S.H.O.B

UDc : 1280 m² de SHON

Entrepôts en UDa : 25 m² de SHOB

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone concerne la plaine de Cuttoli, anciennes terrasses alluviales de la Gravona. Cette plaine à des limites géographiques bien définies :

- *de Bastelicacia jusqu'au lieu-dit Sgaretattu d'ouest en est*
- *des bas piémonts du massif de l'Aragnasco jusqu'à la rupture de pente marquée par les berges des anciennes terrasses alluviales de la Gravona.*

Cette zone couvre des espaces d'une urbanisation à caractère résidentielle faiblement structuré: les réseaux d'eau doivent être étendus pour permettre l'urbanisation. Elle se caractérise par des constructions individuelles généralement sur des parcelles de grandes tailles : cet espace se caractérise par une géologie contraignante pour les filières d'assainissement individuel. C'est pourquoi ces secteurs sont divisés en sous-secteurs (1,2 et 3) selon la surface des parcelles minimales requises.

Cette zone est destinée à l'urbanisation résidentielle sans effet de densification, ni d'extension majeure afin de mieux axer les actions de la commune en matière d'aménagement et de préserver l'identité agricole de la plaine.

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la mise en place du réseau d'eau potable par la collectivité compétente.

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article AUC-1

Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

b- Sont interdits

toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 et plus particulièrement :

- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- Les modes d'occupation des sols prévues à l'art. 442-2 du code de l'urbanisme (garages collectifs de caravanes, affouillements....) à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux ou de sports ouverts au public
- Les parkings verticaux
- Les établissements industriels, les dépôts et entrepôts
- Les bâtiments à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers, de déchets, de carcasses de véhicules
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme)
- l'ouverture de camping, de caravaning
- les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière (habitations légères de loisirs art. R.444-3 du code de l'urbanisme) en préfabriqué, ou en bois
- les constructions sur les terrains de pente supérieure ou égale à 15%
- les surfaces commerciales de plus de 150 m² de surface de vente
- les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux

- l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres
- les fermes d'éoliennes

Article AUC- 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a- Rappels

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles. R331-1 et 2 du Code forestier.
- L'installation et la construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés

b- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'attente de la mise en place des réseaux manquants sont uniquement admis :

- Les extensions des constructions existantes
Sous condition
→ de ne pas dépasser 15% de la SHOB existante avant approbation du PLU et sans dépasser les possibilités du COS applicable à la zone.
- les équipements publics ne créant pas de SHON

Une fois les réseaux manquants ou à renforcer opérationnels sont admis :

- les constructions d'habitat individuel isolées, groupées, jumelées
- les annexes non habitables
- les piscines
- les commerces et services de proximité
- les équipements publics et parapublics
- les structures privées ou publiques à caractère social, culturel
- les lotissements résidentiels
- les hébergements touristiques autre que de plein air.

De manière générale,

- Toute construction située le long d'un ru ou d'un cours d'eau ne peut être autorisée que
→ si elle est implantée à une distance au moins égale à 15 m. au minimum
→ si le dispositif d'assainissement autonome est implanté à au moins 35 m.
- Uniquement dans les secteurs AUC ne portant pas d'indice 1,2,ou 3 ne sont admises les constructions autorisées dans la zone à condition :
→ que le pétitionnaire apporte la preuve de la faisabilité de l'assainissement autonome sur la parcelle faisant l'objet de la demande.

En outre

- Les activités artisanales de petite taille à condition
→ qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.
- Les annexes non habitables sous condition
→ de ne pas dépasser une surface maximale hors œuvre brute de 25 m²
- Les hangars et les entrepôts sous condition
→ qu'ils ne dépassent pas une surface hors œuvre brute de 50 m²
- Les aménagements ou les extensions des activités existantes
- Les aires de jeux ou de sports
sous réserve
→ qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage et la qualité du cadre de vie.
- les extensions des constructions existantes dans la limite du C.O.S de la zone

- la reconstruction hors zone inondable d'un bâtiment après sinistre sous réserve que
→ la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination.

SECTION II

Conditions de l'occupation des sols

Article AUC- 3 Accès et voiries

a- Accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit être désenclavé soit par un accès à une voie publique soit à une voie privée, soit directement par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- 2) Les lotissements et les ensembles de constructions devront avoir un seul et unique accès par voies ouvertes au public sauf cas particulier liés aux caractéristiques du terrain ou à la sécurité
- 3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde et le ramassage des ordures ménagères.
- 4) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peuvent être imposés après avis des services compétents (CAPA)
- 5) Est interdite la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limitée en partie basse du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

b- Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Elles devront répondre aux exigences de sécurité et être adaptées pour le ramassage des ordures ménagères. Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle pourront être cédés sans contrepartie à la commune sans préjudice d'une superficie plus importante si un emplacement réservé le prévoit.
- 2) Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative d'une zone destinée à l'urbanisation (AU-U – 1AU) il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 3) Les nouvelles voies auront :
 - une largeur d'emprise de 5 ml avec une chaussée de 3,50 ml pour une desserte de 4 logements maximum et une longueur de voie maximum de 50 ml.
 - une largeur d'emprise de 6 ml avec une chaussée de 5 ml dans les autres cas.
- 4) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 5) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.

Article AUC- 4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

b- Assainissement

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol.

Pour le secteur 1, 2 et 3 des superficies minimales sont imposées à l'article 5. Pour les autres secteurs ne portant pas d'indice, se référer à l'article 2.

Projet d'ensemble – lotissement : un dispositif couvrant l'ensemble du projet devra être prévue sous forme d'assainissement groupé.

Extension : elles ne seront autorisées que sous réserve d'un dispositif d'assainissement capable de la supporter.

Les eaux usées d'assainissement individuel et les eaux pluviales doivent être prétraitées et traitées sur la parcelle et ne peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel.

c- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet des ses eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur.

Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

d- Electricité et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Article AUC-5

Caractéristiques des terrains

a- les constructions sur les pentes supérieures ou égales à 15% sont interdites.

b- Dans les zones d'assainissement individuel, une superficie minimale est exigée pour les constructions individuelles.

Les caractéristiques du sol imposent dans plusieurs secteurs de la plaine des superficies minimales :

- secteur indicé "1" : 2000 m²
- secteur indicé 2 : 3000 m²
- secteur indicé "3" : 4000 m²

c- Les éléments d'intérêt (amas rocheux, bosquets ou arbres isolés, collines, murets, fours à pain, bergerie, vergers ...) devront être préservés et faire partie de la composition d'ensemble.

Le découpage des lots à l'intérieur du lotissement devra prendre en considération les caractéristiques du terrain et ne se limitera pas à un découpage géométrique régulier et systématique notamment sur les terrains pentus.

Article AUC -6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux voies (hors lotissement) :

- au moins à 6 m. par rapport à l'emprise des routes communales, chemins ruraux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique
- au moins à 8 m. par rapport à l'emprise des routes départementales

Ces distances ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques publics dans la mesure où leur mise en place ne nuit pas à la sécurité routière.

NB : lorsque le terrain est encadré par plusieurs voies, cet article ne s'applique que sur une des voies, par ordre d'importance des voies.

Article AUC – 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les terrasses doivent être édifiées à une distance d'au moins 7 m. par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 10 m. au moins.

Les annexes (garage, débarras, atelier) du bâtiment principal seront édifiées à au moins 3 m. de la limite séparative. Ces annexes ne seront pas destinées à usage d'habitation.

Article AUC – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un seul volume habitable par parcelle ou par lot.

Article AUC – 9 Emprise maximale au sol

Constructions nouvelles et existantes : sans objet

Hôtel et restaurant : 20% de la superficie du terrain.

Article AUC – 10 Hauteur des constructions

a- Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage de la toiture.

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

Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

b- Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux soit R+1 et 9 m l'exception faite des ouvrages techniques publics.

Les annexes (garages, ateliers) ne dépasseront pas une hauteur de 2,5 m.

Les garages, locaux divers, et adaptation au sol seront obligatoirement compris dans cette hauteur.

Article AUC – 11 Aspect extérieur des constructions

Rappel

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage. L'organisation des éléments et leur implantation doivent favoriser une bonne insertion dans le site support et réduire les terrassements, remblais et déblais.

Afin d'**apprécier au mieux l'impact paysager du projet** de construction ou de lotissement, le dossier de permis devra comporter des croquis, photomontage et/ou dessins. Le volet paysager devra préciser par une ou des coupes topographiques l'implantation de la construction, les modifications effectuées par rapport au profil initial du sol (terrassement, excavation, enrochement...) les hauteurs de chaque niveau y compris les vides sanitaires. Il inclura également une vue d'ensemble de la construction dans le grand paysage et des vues d'angles afin d'apprécier son insertion dans le site.

Prescriptions réglementaires

● 1 - **Implantation et adaptation au sol des constructions :**

Rappel : Est interdit tout terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plateforme avant l'obtention du permis de construire.

Le projet respecte le terrain naturel : les soubassements sont encastrés dans la pente. Les terrassements en plate-forme sont réduits dans la stricte emprise du bâti ; tout affouillement nécessaire à la construction sera scrupuleusement remblayé en fin de travaux pour reconstituer le terrain naturel.

Les constructions peuvent s'adapter au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements et mieux intégrer le projet au site d'ensemble.

Si des talus doivent être réalisés et maintenus à la fin des travaux, leur pente sera inférieure ou égale à 12% et fera l'objet d'aménagement paysager.

Les vides sanitaires compassant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

Les entrepôts, ateliers, hangars et établissements publics sont interdits sur des terrains dont la pente du terrain naturel dépasse les 10% avant travaux de terrassement.

Sont interdits de manière générale :

- Les appareillages cyclopéens (blocs décimétriques)
- les constructions de toutes natures, (terrasses, extensions...), sur pilotis ou autres piliers de soutènement.

● 2 - **Toitures**

En tuiles rondes, canal, romane

Sont interdits :

- les toits terrasses

● 3 - **Volumes**

Volumes simples et sobres

Sont interdits les volumes circulaires, les tours

● 4 - **Façades et ouvertures**

- En harmonie avec le type de percements à tendance verticale.
- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites
- Sur les bâtiments publics, les ouvertures sont de composition libre mais à tendance verticale

● 5 - Maçonnerie

- Pierres apparentes : le matériau choisi sera le granite à jointage fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- Enduit : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

● 6- Matériaux

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits
- les constructions en apparence bois
- les tôles, les plaques en plastiques
- les appareillages de fausses pierres

Les toitures (hors toitures terrasses) doivent être exécutées en tuiles canal en terre cuite vieilles, ou de couleur homogène. Sont interdits les tuiles canal rouge.

● 7 - Colorations

Sont à proscrire toutes les teintes vives et foncées

Les façades blanches et roses sont interdites.

Les teintes doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation c'est-à-dire les couleurs roche, sable, ocre-terre peu prononcées.

● 8 - Clôtures sur voie publique

Rappel : Les dossiers de permis de construire ou de déclaration de travaux devront être explicites quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant le portail et les piliers.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique.

Sont strictement interdits :

- Les niches incorporées dans l'ouvrage
- Les claustras, les tubes, les barbelés
- Le couronnement de murs par des tuiles, pierres
- Les balustres
- Les poternes
- Les clôtures maçonnées non enduites
- Les canisses et toiles synthétiques

Maçonnées et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1,20 m elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elle pourra être surmontée par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 1,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements publics.

● 9 - Clôtures en limite séparative

Elles seront de compositions simples et agrémentées d'une haie vive.

Elles ne devront en aucun cas dépasser les 1,20 m de hauteur si elles sont totalement maçonnées.

Maçonnées elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elle pourra être surmontée par un simple grillage agrémenté de plantations à condition de ne pas dépasser 1,80 de hauteur.

● 10- Extensions de bâtiments, adjonctions

Pour les extensions, des vues d'angles seront fournies dans le dossier de permis de construire afin d'apprécier l'harmonie entre les matériaux, coloration, volumétrie, ouvertures d'origine et ceux de ladite extension.

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine.

● 11 – Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou dans le cas de constructions neuves, former un linteau intégré à la maçonnerie.

● 12 – Vérandas vitrées

Interdites sur les façades principales des constructions. Une note sous forme de photos, dessins et croquis devra être fournie lors de la demande de permis.

Habitat ancien en UC : strictement interdite

● 13 – Boîtes aux lettres

Logements individuels isolés : la boîte aux lettres intégrée dans la clôture végétale ou maçonnée donnant sur la voirie principale. Elles sont interdites sur le domaine public

Lotissements ou projets d'ensemble et logements collectifs : elles seront regroupées soit à l'entrée du lotissement ou du projet d'ensemble soit au pied de l'immeuble sur la façade

L'habillage des boîtes aux lettres par une maçonnerie similaire à celle des bâtiments est obligatoire.

● 14- Local ou emplacement poubelles

Pour tous projet d'habitat groupé dépassant deux constructions, un local ou emplacement poubelles accessible depuis la voie publique sera aménagé. Les services compétents devront donner leur avis favorable pour tous projet d'ensemble ou lotissement.

Ces surfaces peuvent être divisées au sein d'un même projet en plusieurs points de collecte dont la taille est fixée au nombre de logements desservis par le local poubelle.

Nbre de logement	Surface minimum en m ²
2	3
3 à 6	6
7 à 9	8
10 à 11	9
12 à 13	10
14 à 18	15
19 à 22	18
22 à 25	20

● 15- Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article.

● 16 – Antennes et paraboles

Doivent être le plus discrets possibles, au sol dans la mesure du possible. Pour les paraboles posées en façade choisir plutôt des tons foncés tels que le vert, le noir. La maçonnerie des locaux sera exécutée en pierres locales en parpaings enduits lissés et teintés dans la masse.

Les alignements d'arbres ou individus exceptionnels représentant un intérêt patrimonial à protéger au titre du paysage sont indiqués sur le document graphique

2 - les plantations

La végétation arborescente du terrain devra être obligatoirement maintenue autour de la construction. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre à haute tige d'une essence locale d'une hauteur minimale de 2 m.

Pour les projets d'ensemble, pour les hôtels, pour les établissements publics et bureaux, 30% de la superficie du terrain doit être réservée en espace libre de jardin, de détente, de loisirs.

Cette surface n'inclut en aucun cas les aires de stationnements qui seront bien identifiées.

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements et des haies vives basses pour séparer ces aires des espaces bâtis lorsqu'elle dépasse 10 emplacements.

Les murs de soutènement, le front des excavations et les talus seront traités par aménagements paysagers.

Les projets d'ensemble dont les lotissements ou groupement de logements devront rendre compte de la bonne intégration des accès et des abords de la construction par des plantations.

La marge disponible entre l'emprise de la voie et la clôture sera plantée.

3 – aires de jeux, jardins

Lotissement et projets d'ensemble

De 6 à 10 lots ou projet d'ensemble inférieur ou égal à 15 000 m²: 10 % de la surface totale en espaces verts dont 1/4 en espace de jeux situés de manière centrale et sur des terrains de pentes inférieures à 10 %.

Supérieur à 10 lots ou projet d'ensemble supérieur à 15 000 m²: 15 % de la surface totale en espaces verts dont 1/3 en espaces de jeux pour enfants et jardins aménagés (bancs) répartis en un ou plusieurs sites intégrés dans le lotissement **ou projet**. Les sites retenus seront de pentes inférieures à 10 % et ne seront pas excentrés du maillage de constructions.

Les stationnements sont exclus de ces espaces.

SECTION III

Possibilités maximales d'occupation des sols

C.O.S : 0,08

Hôtel et restaurant
COS de 0,20

Equipements publics ou d'intérêt général
Il n'est pas fixé de COS

ZONE AUD

Caractère de la zone

*Pedi-Morella se développe vers le col sous forme d'un habitat individuel peu dense à flanc de versant. Cette zone d'extension est désignée partiellement par **AUDb** secteur couvrant le projet de lotissement communal.*

*Le secteur **AUDc** désigne le site d'implantation destiné exclusivement à la maison de repos à Pedi-Morella.*

L'objectif est d'assurer la qualité paysagère de cet ensemble et de favoriser l'installation de nouvelles familles dans l'arrière-pays. La zone est destinée à une urbanisation un peu dense grâce entre autre à l'existence d'un réseau d'assainissement collectif public.

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la mise en place des réseaux d'eau potable en AUDb et d'un projet d'ensemble en AUDc. .

Figure au plan par un hachuré rose, les espaces publics à aménager

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article AUD-1 Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

b- Sont interdits

toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 et plus particulièrement :

- **Tout terrassement, remblais, déblais, aplanissement, création de plateforme avant l'obtention du permis de construire.**
- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- Les modes d'occupation des sols prévues à l'art. 442-2 du code de l'urbanisme (garages collectifs de caravanes, affouillements....) à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux ou de sport ouverts au public
- Les parkings verticaux
- Les établissements industriels, les dépôts
- Les bâtiments à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers, de déchets, de carcasses de véhicules
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme)
- l'ouverture de camping-, de caravaning
- les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux
- les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière (habitations légères de loisirs R.444-3 du code de l'urbanisme) en préfabriqués, en bois ou apparence bois
- les constructions provisoires type "algeco"
- les constructions et installations sur des terrains de pentes supérieures ou égales à 15%.

- les surfaces commerciales de plus de 100 m²
- l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres
- les parcs d'éoliennes

En AUDc : sont interdites toutes les installations et constructions signalées ci-dessus et celles ne figurant pas dans l'article 2c.

Article AUD- 2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

a- Rappels

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.
- L'installation et la construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés

b- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'attente des réseaux manquants ou de leur renforcement, est uniquement admis

- En AUDb et maison individuelle isolée (non mitoyenne) en AUD : les extensions des constructions existantes à hauteur de 20% de la SHOB avant approbation du PLU, en une seule fois et dans la limite des possibilités du C.O.S applicable à la zone.

Une fois les réseaux manquants opérationnels sur la zone, sont admis :

- les constructions d'habitat individuel isolées, groupées, jumelées
- les annexes non habitables
- les piscines
- les commerces et services de proximité
- les équipements publics et parapublics
- les structures privées ou publiques à caractère social, culturel
- les hébergements touristiques autre que de plein air.

En outre sont admis en AUDb,

- les lotissements résidentiels
Sous conditions
→ d'être implanter sur des terrains de pentes inférieures à 15%.
- Toute construction le long d'un ru ou d'un cours d'eau ne peut être autorisée que si elle est implantée à une distance au moins égale à 15 m. au minimum en cas d'assainissement collectif.
- Les petites unités artisanales à condition :
→ de ne pas nuire la commodité du voisinage
→ d'être implanter sur des terrains de pentes inférieures à 15%.
- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

En AUDc est uniquement admis :

- la construction d'une maison de repos sous condition
→ de préserver l'habitat traditionnel existant sur la parcelle.

De manière générale,

- sont admis, les extensions des constructions existantes dans la limite du C.O.S de la zone
- Toute construction située le long d'un ru ou d'un cours d'eau ne peut être autorisée que
→ si elle est implantée à une distance au moins égale à 15 m. au minimum
→ si le dispositif d'assainissement autonome est implanté à au moins 35 m.

Est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans après le sinistre.

SECTION II

Conditions de l'occupation des sols

Article AUD- 3 Accès et voiries

a. Accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit être désenclavé soit par un accès à une voie publique soit à une voie privée, soit directement par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde, transports en commun et le ramassage des ordures ménagères.
- 3) Est interdite la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limitée en partie basse du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

b. Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.
Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle pourront être cédés sans contrepartie à la commune sans préjudice d'une superficie plus importante si un emplacement réservé le prévoit.
Les voies secondaires seront calibrées en fonction de l'intensité et de la nature de la circulation et de la zone qu'elles desservent.
- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative avec une zone à vocation urbaine, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 3) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 4) Les nouvelles voies auront :
 - une largeur d'emprise de 5 ml avec une chaussée de 3,50 ml pour une desserte de 4 logements maximum et une longueur de voie maximum de 50 ml.
 - une largeur d'emprise de 6 ml avec une chaussée de 5 ml dans les autres cas.
- 5) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.
- 6) Le revêtement ancien des voies doit être maintenu s'il ne nuise pas à la sécurité publique.
- 7) Les itinéraires piétons au cœur des hameaux doivent être maintenus.

Article AUD- 4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

Les compteurs seront encastrés dans des niches autant que possible en façade secondaire, en mur de soutènement avec un portillon en bois ou en tôle peinte.

Les couvercles pour les regards et robinets sur réseaux en matériaux nobles et durables (fonte).

b- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées.

Les eaux usées industrielles, des activités artisanales polluantes ne peuvent être évacuées dans le réseau public qu'après un pré-traitement conforme aux normes en vigueur.

Les couvercles pour les regards sur réseaux en matériaux nobles et durables (fonte).

c- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

Les descentes d'eaux pluviales non encastrées seront en zinc avec dauphin fonte uniquement. Pas de prescriptions **en AUDe**.

d- Electricité et téléphone

La capacité des réseaux doit être suffisante pour alimenter les nouvelles constructions.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés obligatoirement en souterrain, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Les branchements et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façades.

Article AUD-5 Caractéristiques des terrains

a- les constructions d'habitat sur les pentes supérieures ou égales à 15% sont interdites.

c- Les éléments d'intérêt (amas rocheux, bosquets ou arbres isolés, collines, murets, fours à pain, bergerie, vergers ...) devront être préservés et faire partie de la composition d'ensemble. Le découpage des lots à l'intérieur du lotissement devra prendre en considération les caractéristiques du terrain et ne se limitera pas à un découpage géométrique régulier et systématique notamment sur les terrains pentus.

Article AUD -6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AUD :

Les constructions s'implanteront

- en retrait minimum de 2 m. par rapport à l'emprise de la voie lorsque le terrain mitoyen n'est pas construit.

Ou en continuité de la construction mitoyenne

NB : lorsque le terrain est encadré par plusieurs voies, cet article ne s'applique que sur une des voies

AUDb : 4 m par rapport à l'emprise de la voie
AUDc : 6 m par rapport à l'emprise de la voie

Article AUD – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AUD : sur la limite séparative ou édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à $L = H/2$.

AUDb : $L=H$ sans être inférieure à 5 m.

AUDc : $L = H$ sans être inférieur à 3 m.

Article AUD – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

AUD-AUDc : Les constructions seront contiguës ou distantes de la hauteur de la façade la plus haute.

AUDb: les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute

Article AUD – 9 Emprise maximale au sol

Sans objet

ArticleAUD – 10 Hauteur des constructions

a. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage de la toiture.

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

Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

b. Hauteur relative et absolue

Constructions mitoyennes nouvelles et rehaussement de constructions existantes en UDa et UD:

La hauteur de référence pour la construction autorisée sera celle du bâtiment voisin sans être inférieure à la hauteur d'un étage et jamais supérieure
ou

si elle est entre deux bâtiments existants la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles non mitoyennes :

AUD : deux niveaux, soit R+1, 9 m

Les rehaussements autorisés des constructions non mitoyennes auront une hauteur maximale proche des constructions environnantes les plus proches.

Les garages, locaux divers, et adaptation au sol seront obligatoirement compris dans cette hauteur.

Pour les hôtels, la hauteur maximale est fixée à trois niveaux soit R+2 (11 m.)

Article AUD – 11 Aspect extérieur des constructions

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité du village et de ses hameaux et de ne pas les dénaturer. L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux. Il faut rappeler que toutes modifications de façade doivent faire l'objet d'un permis de construire et que doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment initial. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

Des légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions ci-dessus.

Extensions

Elles doivent respecter les caractéristiques du bâtiment initial : géométrie, volumétrie, teintes et matériaux.

Sont interdits :

- les ajouts plaqués contre les bâtiments tels que garages, balcons, terrasses sur pilotis, sanitaires
- La fermeture des balcons et des terrasses
- Les surélévations partielles modifiant une toiture à deux pentes ou changeant l'orientation du faitage de la toiture
- Les toits terrasses

Constructions neuves

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage. L'organisation des éléments et leur implantation doivent favoriser une bonne insertion dans le site support et réduire les terrassements, remblais et déblais.

Sont interdits de manière générale,

- les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours
- les arcades et arcs sauf
- les constructions de toutes natures, (terrasses, extensions, balcons...), sur pilotis ou autres piliers de soutènement.

Prescriptions réglementaires

● 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

Est interdit tout terrassement, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.

Le projet respecte le terrain naturel : les soubassements sont encastrés dans la pente.

Les terrassements en plate-forme sont réduits dans la stricte emprise du bâti ; tout affouillement nécessaire à la construction sera scrupuleusement remblayé en fin de travaux pour reconstituer le terrain naturel.

Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1 m. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

La différence de niveau d'implantation du plancher bas par rapport au terrain naturel sera au maximum de 1,50 m.

L'implantation de la plus grande dimension se fera parallèlement ou proche de la parallèle des courbes de niveaux

Sont interdits

- la création de plate-forme par déblai
- la création de plate-forme ou de terrasse surélevée par rapport au terrain naturel avec remblai
- les terrassements importants
- Les appareillages cyclopéens (blocs décamétriques)

● **2 - Toitures**

Bâti existant

Constructions neuves :

- en tuile ronde, canal ou romane
- le faîtage doit être proche de la parallèle des courbes de niveaux

Restauration – rénovation :

Sont interdites

- les modifications de pente de la toiture d'origine lors d'un rehaussement ; en cas de rehaussement d'une construction mitoyenne existante celle-ci doit conserver la pente d'origine ou adopter celle de la toiture qu'elle jouxte.
- les modifications du sens du faîtage.

Sont interdits

- les toitures terrasses même pour les bâtiments publics.
- les tuiles rouges vifs

● **3 - Façades et ouvertures**

Construction existante

Bâti existant :

- les ouvertures d'origine sont conservées
- les nouveaux percements doivent respecter l'équilibre entre les vides et les pleins
- les nouveaux percements seront réalisés à l'identique que les ouvertures existantes.

Constructions nouvelles

- la longueur des façades doit être en proportion avec les façades existantes environnantes.
- les façades sont en harmonie avec les ouvertures verticales
- les percements seront réguliers, à tendance verticale
- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites

● **4 - Volumes**

Volumes simples et sobres.

De manière générale sont interdits :

- les volumes circulaires
- les tours

● **5 - Maçonnerie**

- Pierre apparente : le matériau choisi sera le granite (brun) à jointages fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- Enduit : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

● **6- Matériaux**

Sont interdits :

- les enduits jetés ou décoratifs
- les enduits projetés mécaniquement

- les linteaux pierre ou bois en façades enduite
- les placages de pierres ou de carrelages, les décors de toutes nature sur les murs
- les panneaux en façade et sur pieds
- les fausses génoises, génoises préfabriquées ou en tuiles spéciales
- les auvents
- les loggias
- les constructions en bois ou apparence bois
- les tôles, les plaques en PVC et assimilées

Restauration – rénovation :

Le type d'ouverture doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

De manière générale, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré à la maçonnerie

● **7- Menuiseries**

Les menuiseries en bois seront placées en feuillure à 25 cm en retrait du nu de la façade à l'exception des volets.

Les menuiseries seront en bois à peindre ou à traiter par lasure de couleur.

Constructions neuves

De même type sur l'ensemble de la construction.

Bâtis existants dit "traditionnel"

Les menuiseries traditionnelles doivent être préservées ou reproduites de manières similaires en cas de travaux de restaurations.

Les volets seront posés au nu extérieur de la façade.

● **8 - Colorations**

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Sont à proscrire toutes les teintes vives et foncées.

Les façades blanches et roses sont interdites.

Les fermetures seront en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et leur teinte : les couleurs vives sont interdites (comme les bleus, les rouges).

● **9 - Clôtures sur voie publique**

Rappel : Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant le portail et les piliers.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètres minimum par rapport à la limite de parcelle et être parallèle à la voirie.

Sont strictement interdits :

Les niches incorporées dans l'ouvrage

Les claustras, les tubes, les barbelés

Le couronnement de murs par des tuiles, pierres

Les balustres

Les poternes

Les canisses et toiles synthétiques

Maçonneries et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1,20 m elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elle pourra être surmontée par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 1,80 m.

AUDb: même disposition.

Elles seront uniformes pour l'ensemble des lots suivant les prescriptions réglementaires qui s'appliquent à la zone.

● 10 - Clôtures en limite séparative

La hauteur totale maximale des clôtures sera de 1,80 m.

Elles seront réalisées avec des grillages discrets et agrémentées d'une haie vive.

Elles ne devront en aucun cas dépasser les 1,20 m de hauteur si elles sont exclusivement maçonnées.

● 11- Extensions de bâtiments, adjonctions

Pour les extensions, des vues d'angles seront fournies dans le dossier de permis de construire afin d'apprécier l'harmonie entre les matériaux, coloration, volumétrie, ouvertures de la construction d'origine et ceux de ladite extension.

AUD : dans la mesure où le projet ne nuit pas à la qualité de l'ensemble

● 12 – Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

AUD et AUDb : sont interdits sur les constructions neuves autorisées les volets roulants.

habitat ancien en AUD : sont uniquement autorisés les persiennes ou fermetures traditionnelles corses

● 13- Vérandas vitrées et baies vitrées

AUD : vérandas interdites

Baies vitrées autorisées sur les façades secondaires (moins visibles)

● 14- Balcon et terrasses

L'ajout de terrasses ou de balcons sur les constructions existantes est strictement interdit dans la zone.

Les balcons et terrasses existants ne peuvent en aucun cas être fermés.

AUDb : les terrasses et balcons seront bien proportionnés et intégrés au projet. Ils ne seront en aucun cas conçu sur piliers ou pilotis apparents. Les arcades sont interdites.

● 15- Boîtes aux lettres

Logements individuels isolés : la boîte aux lettres doit être intégrée dans la clôture végétale ou maçonnée donnant sur la voirie principale. Elles sont interdites sur le domaine public

Lotissements ou projets d'ensemble et logements collectifs : elles seront regroupées soit à l'entrée du lotissement ou du projet d'ensemble soit au pied de l'immeuble sur la façade principale.

L'habillage des boîtes aux lettres par une maçonnerie similaire à celle des bâtiments est obligatoire.

● 16- Local ou emplacement poubelles

Pour tous projet d'habitat groupé dépassant deux constructions, un local ou emplacement poubelle aménagé et accessible depuis la voie publique est obligatoire :

Les alignements d'arbres ou individus exceptionnels représentant un intérêt patrimonial à protéger au titre du paysage sont indiqués sur le document graphique.

2 - les plantations

La végétation arborescente du terrain devra être maintenue autour de la construction. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre à haute tige d'une essence locale avec une hauteur minimale de 2 m.

Les parcelles et leurs abords devront être débroussaillés suivant la législation en vigueur. Pour les projets d'ensemble, pour les hôtels, pour les établissements publics et bureaux et pour les parcelles supérieures à 3000 m², 30% de la superficie du terrain doit être réservé en espace libre de jardin, de détente, de loisirs. Cette surface n'inclut en aucun cas les aires de stationnements qui seront bien identifiées.

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre pour 4 emplacements.

Préférer les essences à feuillages persistants ou des essences présentes dans l'environnement immédiat : châtaigniers, tilleuls ou fruitiers

AUDb : un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain. Préférer des essences locales comme le châtaignier ou le chêne. Éviter les essences exotiques à haute tige.

3 – aires de jeux, jardins

Lotissement

De 5 à 10 lots ou projet d'ensemble à vocation résidentielle inférieur ou égal à 15 000 m² : 10 % de la surface totale en espaces verts dont 1/4 en espace de jeux situés de manière centrale et sur des terrains de pentes inférieures à 10 %.

Supérieur à 10 lots ou projet d'ensemble à vocation résidentielle supérieur à 15 000 m² : 15 % de la surface totale en espaces verts dont 1/3 en espace de jeux pour enfants et jardins aménagés (bancs) répartis en un ou plusieurs sites intégrés dans le lotissement **ou projet**. Les sites retenus seront de pentes inférieures à 10 % et ne seront pas excentrés du maillage de constructions.

Les stationnements sont exclus de ces espaces.

Section III

Possibilités maximales d'occupations des sols

Il n'est pas fixé de COS. Toutefois les possibilités maximales sont définies :

AUDb : 250m² de S.H.O.B

AUDc : 1280 m² de SHON

ZONE AUS

Caractère de la zone

Les zones AU correspondent à des espaces naturels situés de manière générale à proximité immédiate des zones urbanisées dont les réseaux sont de capacité suffisante pour desservir ces zones périphériques.

Les zones AUS sont destinées à l'aménagement d'un complexe sportif avec les structures d'accueil liées au fonctionnement de la zone sous condition d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant la problématique de desserte routière, d'adduction d'eau potable et d'assainissement.

L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements structurants internes à la zone.

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article AUS -1 Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

b- Sont interdits

Toutes installations ou constructions non citées en 2b. et les centres de tir ou toutes activités sportives similaires.

En AUS1, toutes les installations citées en 2b sauf les aménagements légers : parcours santé, terrain de petits jeux...

Article AUS- 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a- Rappels

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.
- L'installation et la construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés

b- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'attente du projet d'aménagement global, sont admis les équipements publics ne créant pas de SHON sous condition de
→ ne pas nuire au futur projet

Le projet en AUS comprenant :

- les équipements sportifs couverts : piscine couverte, salle multisports, gymnase, patinoire....
- les équipements sportifs en plein air type cours de tennis, terrain de basket, terrain de rugby....
- les aménagements légers : parcours santé,
- les installations techniques nécessaires aux fonctionnements du complexe sportif : locaux techniques, vestiaires, points d'accueil, sanitaires ...
la zone.

ne peut être admis que sous condition :

→ d'un projet d'aménagement global

→ de l'adaptation des réseaux routiers à la desserte et à la fréquentation induite par les installations de la zone.

→ de l'extension des réseaux (AEP, assainissement, EDF...) et/ou équipements divers nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Les installations complémentaires au domaine sportif et permettant la promotion du site :

restauration collective, point de location de matériel, école de sport, hébergement de stagiaires, sportifs...ne sont admises qu'à condition

→ d'être associées et nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs.

De manière générale,

● Toute construction située le long d'un ru ou d'un cours d'eau ne peut être autorisée que

→ si elle est implantée à une distance au moins égale à 15 m. au minimum

→ si le dispositif d'assainissement autonome est implanté à au moins 35 m.

Section II

Conditions de l'occupation des sols

Article AUS- 3 Accès et voiries

a- Accès

1-Pour être constructible, tout terrain doit être désenclavé soit par un accès à une voie publique soit à une voie privée, soit directement par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde.

b- voiries

1- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance de la circulation et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, elles auront une emprise de 6 m. comprenant ou pas celle des trottoirs et évacuations des eaux pluviales; elles devront répondre aux exigences de sécurité, être adaptées pour le ramassage des ordures ménagères et pour le transport en commun.

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

3- Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes et des projets d'intérêt collectifs dont le projet de déviation de la route nationale et l'échangeur.

4- Dans toutes les zones à urbaniser la circulation piétonne doit être assurée par des voies spécifiques ou par des aménagements adéquats le long des voies à créer.
Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.

Article AUS- 4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

b- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées.

c- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur.

Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial collectif ou dans le milieu naturel.

d- Electricité et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain.

Article AUS-5 Caractéristiques des terrains

Pour toutes constructions et installations, la topographie du terrain devra être préservée et intégrée dans le projet de constructions ou d'installations nouvelles. Les éléments d'intérêt sur la parcelle seront identifiés et intégrés dans le projet : amas rocheux, bosquets, collines, ru...

Le projet pourra proposer un décrochement de la construction adapté aux caractéristiques du terrain.

Article AUS -6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A au moins 3 m.

Article AUS – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A au moins 5 m pour les aménagements légers
- A une distance égale au point le plus haut de la construction pour les autres installations sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article AUS– 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- à une distance égale à la hauteur de la façade la plus importante

Article AUS – 9 Emprise maximale au sol

Sans objet

Article AUS – 10 Hauteur des constructions

1) Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclues.

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

2) Hauteur absolue maximale

Les installations fermées ne pourront pas dépasser la hauteur réglementaire des terrains de sports en salle.

Les installations complémentaires : R+2 soit 10 m.

Article AUS – 11 Aspect extérieur des constructions

Rappel

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Le projet de complexe sportif devra présenter une cohérence architecturale et paysagère entre l'ensemble des installations et ne pas porter atteinte à la qualité du site naturel et urbanisé.

Prescriptions réglementaires

● 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

Les terrassements ou excavations seront réduits au strict nécessaire et feront l'objet de traitement paysager. Les talus seront traités en terrasses successives en pierre locale ou parpaings enduits et teintés dans la masse. A défaut les talus d'une hauteur toujours inférieur à 1,50 m. auront une pente maximale de 12% et seront traités en espaces verts;

Les appareillages cyclopéens (blocs décimétriques) seront strictement interdits.

● 2 - Maçonnerie

- Pierre apparente : le matériau choisi sera le granite à jointages fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- Enduit : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

● 3- Matériaux

Seront privilégiés les structures combinant la pierre, le parpaing, le béton, le bois et le verre. Les structures et panneaux métalliques peuvent être utilisés de manière ponctuelle sur une installation et selon des techniques adaptées à une bonne insertion dans le site.

● 4 - Colorations

Sont à proscrire toutes les teintes vives sauf sur une surface équivalente à 10% de la façade au maximum.

Les teintes doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation c'est-à-dire les couleurs roche, sable, ocres peu prononcés, terre, sienne.

● 5 - Clôtures sur voie publique

Rappel : Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites quant à la nature des matériaux, les caractéristiques générale incluant le portail et les piliers.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique et être parallèle à la voirie.

Elles seront de composition simple, exécutées en grillage fin et, doublées de haies vives.

● 6 - Clôtures en limite séparative

Elles seront de composition simple, exécutée en grillage fin et doublées d'une haie vive. Leur hauteur maximale sera de 2 m.

Section III
Possibilités maximales d'occupations des sols

Sans objet pour les installations sportives.

Aire d'implantation des installations complémentaires (signalée au plan) : C.O.S de 0,20

ZONE 1AUB

Caractère de la zone

La zone 1AUB couvre une zone naturelle et la zone d'activités de Sgaretattu. Cette zone d'urbanisation stricte sera ouverte à l'urbanisation après révision du PLU une fois les réseaux et équipements structurants réalisés

La zone couvre uniquement des terrains communaux, sa vocation est de recevoir des aménagements d'ensemble structurants et bénéfiques pour la collectivité.

C'est pourquoi c'est une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales agroalimentaires dont le rôle est fondamental dans l'économie locale et le développement de la filière agricole. L'objectif est aussi de développer les activités économiques sur le territoire dans un site partiellement équipé et ne portant pas atteinte à la qualité de vie des habitants de la commune. La juxtaposition de ce secteur avec la zone sportive n'est pas incompatible.

Cette zone a pour vocation de se développer dans un contexte intercommunal et micro-régional grâce à la déviation projetée de la RN193 et à la mise en place d'équipements structurants adaptés.

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1AUB -1 Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

b- Sont interdits

Toute construction ou installation qui n'est pas autorisée à l'article 2b.

Article 1AUB- 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a- Rappels

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.
- L'installation et la construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés

b- Sont admis

L'extension mesurée des constructions existantes.

Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics non créateurs de SHON.

c- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'extension ou la modification des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à condition :
→ qu'il n'en résulte pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances,

→ que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect, soient comptables avec le milieu environnant.

Section II

Conditions de l'occupation des sols

Article 1AUB- 3 Accès et voiries

a- Accès

sans objet

b- voiries

Sans objet

Article 1AUB- 4 Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 1AUB-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1AUB -6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article 1AUB- 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article 1AUB – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AUB – 9 Emprise maximale au sol

Sans objet

Article 1AUB – 10 Hauteur des constructions

Sans objet

Article 1AUB – 11 Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article 1AUB – 12 Stationnement

Sans objet

Article AUB- 13 Espaces libres et plantations

Sans objet

Section III

Possibilités maximales d'occupations des sols

Sans objet

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES
(N)

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A a une vocation exclusive de protection des espaces agricoles et des espaces à potentialités agricoles.

L'objectif est de maintenir les espaces agricoles ayant un rôle économique mais également paysager sur le territoire communal. Cette reconnaissance implique la protection des espaces en lisière immédiate de la nappe urbanisée.

La zone admet tout aménagement lié aux exploitations agricoles ainsi que ceux nécessaires aux activités complémentaires liés, notamment à l'agrotourisme.

Les zones agricoles sont réparties sur l'ensemble du territoire et leur vocation diffère selon leur localisation.

On distingue les secteurs agricoles suivants :

- **A** : espaces agricoles essentiellement constitués par des pâturages gérés clos ou des parcours extensifs.
Af : espaces agricoles composés de vergers de châtaigniers en moyenne montagne et espaces de pâturage de moyenne montagne. L'occupation des sols est réglementée pour permettre le développement des activités tout en préservant le paysage.
Un sous-secteur **Af1** a été individualisé autour de l'église qui correspond à une prairie. Cet espace met en scène l'édifice et doit à ce titre être préservé de toutes installations de quelque nature que ce soit.
- **Ae** : parcours d'altitude, estives et anciens jardins familiaux en périphérie immédiate du village et des hameaux anciens. L'occupation des sols est définie par la nature des activités agricoles qui sont observés sur ces parcelles.
- **Ai** : espaces agricoles touchés par la zone inondable de la Gravona : l'aléa très fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Gravona. (Arrêté préfectoral du 24/08/99).

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b- Sont interdits

De manière générale sont interdits en A :

Toutes les installations et occupations des sols non expressément mentionnées à l'art.2 et plus particulièrement :

- Toutes constructions non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les élevages relevant des installations classées.
- Les parcs d'éoliennes.

En outre sont interdits en Ae et Af :

toutes les installations sauf celles mentionnées à l'art.2b

Plus particulièrement, en Af1, sont interdites toutes occupations et utilisations des sols modifiant l'état initial du site même les équipements publics ne produisant pas de S.H.O.N.

En Ai :

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 2 ci-après et notamment :

- toutes nouvelle construction et installation ainsi que les extension des constructions existantes,
- les stations d'épuration
- les terrains de campings et de caravanage et leur extension
- tous travaux, digues, remblais, installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou le maintien de la destination forestière est reconnue nécessaires (art.L311-3 al. 1-2-3 du code forestier)
- les aires de stationnement ou leur extension
- l'aménagement de terrain e plein air de sport et de loisirs,
- les sous-sols, à l'exception des vides sanitaires dont la hauteur n'excède pas 0,80 m,
- les décharges de quelque sorte que ce soit,
- le stockage des produits polluants sauf installations existantes,
- les clôtures végétales ou grillage, les murs d'enceinte
- les plantations de haies.
- la reconstruction après sinistre lié au risque inondation.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a- Rappels

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.
- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés
- L'installation et construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés

b- Sont admis sauf en Af, Af1, Ae et Ai

En A :

- les améliorations et l'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de destination
- le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les fermes pédagogiques, les fermes équestres

En Af1, sont uniquement admis les clôtures traditionnelles.

En Ai sont uniquement admis :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes à condition toutefois de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments, le nombre de logements ou la capacité d'accueil en terme de population et de pas aggraver les risques et leurs effets. Il s'agit : d'aménagements internes sans changements de destination, du traitement des façades, de la réfection des toitures.
- l'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, pour la création de locaux sanitaires ou de techniques indispensables, dans la limite maximale de 10 m²,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, pour la mise hors d'eau des personnes des biens et activités sous réserve d'un rehaussement du premier niveau de plancher sans augmentation d'emprise au sol,
- l'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.

b- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et sous conditions de l'article 1 :

En A uniquement :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de SHON sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement
- la construction principale de l'exploitant d'une SHOB maximale de 300 m² et en un seul volume à condition que celle-ci soit située à 50 m. des bâtiments de l'exploitation
- les entrepôts, les serres, les dépôts, les ateliers et les équipements public à condition que le terrain d'assiette ne présente pas des pentes supérieures à 10 %.
- les gîtes ruraux dans les bâtiments existants ou en neuf situés à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation (dans un rayon de 50 m.) dans la limite de 3 gîtes par exploitant et une surface de 120 m² par gîte.
- Les locaux nécessaires à la valorisation commerciale des produits de l'exploitation à condition de ne pas dépasser 70 m² de SHOB pour les locaux de vente, et 120 m² pour la restauration et qu'ils soient situés dans un rayon de 50 m. du bâtiment principal de l'exploitation.
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- l'extension mesurée et en une seule fois des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone dans la limite 30 m² et sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec les caractéristiques de la construction d'origine.
- les clôtures sous réserve qu'elles ne nuisent pas le bon écoulement des eaux pluviales
- les travaux pouvant améliorer l'écoulement des eaux et réduire les contraintes d'inondation
- la reconstruction du petit patrimoine bâti et leur extension en une seule fois limitée de 30 m² sous condition
 - sans renforcement des réseaux et équipements publics
 - dans le respect des caractéristiques d'origine
 - d'une bonne insertion dans le site

En Af sauf Af1 où toutes constructions est interdite :

- Seule est admise la construction de bâtiments nouveaux d'exploitation servant aux stockages des récoltes et de matériel, les étables sous réserve d'une emprise réduite, d'une bonne insertion dans le site d'implantation (bois, pierres locales) et du respect des règles des articles suivants.
- la reconstruction du petit patrimoine bâti et leur extension en une seule fois limitée de 30 m² sous condition
 - sans renforcement des réseaux et équipements publics
 - dans le respect des caractéristiques d'origine
 - d'une bonne insertion dans le site

En Ae sont uniquement admis :

- la reconstruction du petit patrimoine bâti et leur extension en une seule fois limitée de 30 m² sous condition
 - sans renforcement des réseaux et équipements publics
 - dans le respect des caractéristiques d'origine
 - d'une bonne insertion dans le site

En Ai sont uniquement admis :

Sont admis sous réserve (le cas échéant) des conditions de procédure d'autorisation ou de déclaration prévues à l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 :

- les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement du service public par exemple la pose de lignes et de câbles, les prises d'eau, les voies de communications, etc.... à condition de ne pas rehausser des lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou de modifier les périmètres exposés;
- Les ouvrages d'aménagements hydrauliques à conditions de ne pas entraver le risque d'inondation;

- les réseaux hydro-agricoles et de drainage et leurs équipements à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets;
- Les clôtures sous réserve qu'elles soient constituées d'un maximum de cinq fils avec poteaux distants de deux mètres au moins de manière à permettre le libre écoulement des eaux;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque existant, soumis à autorisation ou déclaration en application de l'article 31 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992.

Section II

Conditions de l'occupation des sols

Article A- 3 Accès et voiries

a- Accès

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

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde.

3) les chemins de randonnées communaux traversant ou desservant des exploitations agricoles doivent être maintenus ouverts au public ou faire l'objet d'aménagement compatible avec les deux usages.

b- Voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions et des activités du secteur.

Article A- 4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Rappel : A proximité des cours d'eau, des forages, des puits, des périmètres de protection des captages et forages, les installations devront respecter des marges d'isolement en vigueur dans la réglementation sanitaire ou le règlement des installations classées s'il y a lieu suivant la nature de l'exploitation.

Toutes les constructions ou installations doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilités techniques pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée à la réalisation d'un forage à la charge du constructeur.

Toute ressource privée utilisée dans le cadre d'une activité recevant du public doit bénéficier d'un arrêté préfectoral d'autorisation.

b- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut à un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie des sols.

c- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site (talwegs, rus).

d- Electricité et téléphone

sans objet

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Les entrepôts, dépôts, serres et hangars ne peuvent être construits sur des terrains dont la pente est égale ou supérieure à 15 %. Des décrochements peuvent être proposés pour adapter le projet au terrain.

Article A -6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est fixé une marge de recul de :

- 15 m. de l'axe des voies départementales
- 10 m. de l'axe des voies communales, chemins vicinaux et chemin d'intérêt commun ouvert à la circulation publique.

A proximité des cours d'eau, des forages, des puits, des périmètres des protections des captages et des forages, les installations devront respecter les marges d'isolement en vigueur dans la réglementation sanitaire ou le règlement des installations classées s'il y a lieu suivant la nature de l'exploitation.

Constructions existantes : les modifications et extensions ne sont admises que si elles ne réduisent pas leur distance par rapport aux voies si celle-ci est inférieure aux règles édictées ci-dessus.

Article A – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des installations refermant des animaux vivants par rapport aux zones urbaines et à urbaniser.

Toute construction sera située au moins à 15 m. de la limite séparative ou de la limite de zone sauf indications contraires générées par le paragraphe précédent.

Constructions existantes : les modifications et extensions ne sont admises que si la marge de recul n'est pas diminuée par rapport aux limites séparatives.

Equipements publics : aucune marge d'isolement n'est imposée.

Article A – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions destinées à l'accueil du public dans des gîtes, dans un camping à la ferme ou dans une ferme auberge seront implantées au maximum à 50 m. de l'habitation principale de l'exploitation ou d'un bâtiment technique de l'exploitation.

Article A – 9 Emprise maximale au sol

Il n'est pas fixé de règles

Article A – 10 Hauteur des constructions

a- Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclues.

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

Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

b- Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m. pour les hangars et 9 m au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation.

Les extensions en continuité d'un bâtiment existant avant la mise en vigueur du PLU respecteront la hauteur des bâtiments qu'elles jouxtent sans être supérieure.

Article A- 11 Aspect extérieur des constructions

Rappel

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage

Habitat : Les toits terrasses sont interdits
Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Prescriptions réglementaires

● 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

Est interdits tout terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.

Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements et mieux intégrer le projet au site support. Les terrassements, remblais ou excavations ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m. La pente des talus sera inférieure à 12% et ceux-ci seront plantés.

Les vides sanitaires compassant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m. et devront être fermés par un mur aveugle.

● 2 - Toitures

Habitat

- en tuiles rondes
- toitures à 2 pentes

hangars, établissements de l'exploitation autre que logements, gîtes, auberge

- les toits terrasses sont autorisés

● 3 – Façades et ouvertures

- les ouvertures (hormis pour les hangars et entrepôts) sont plus hautes que larges
- les façades sont en harmonie avec les ouvertures verticales
- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites
- Les arcades sont interdites

● 4 - Maçonnerie

- Pierres apparentes : le matériau choisi sera le granite à jointages fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux.
- Enduit sauf en Ae et Af : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

● 5- Matériaux

Sont interdits pour les constructions destinées à l'habitation :

- les constructions en bois
- les tôles, les plaques en plastique
- les appareillages de fausses pierres
- placage en dalles

Les toitures doivent être exécutées en tuiles canal en terre cuite vieilles, ou de couleur claire. Sont interdits les tuiles canal rouge.

Pour les hangars et dépôts :

Sont interdites les plaques en plastiques, tôles ondulées, les placages en fausses pierres
Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : pierre et bois.

En Af, les hangars et dépôts, étables...ne peuvent être conçus qu'en pierre locale et bois.

En Ae : ne peuvent être utilisés que la pierre locale et des matériaux identiques à ceux de la construction d'origine.

● 6 - Colorations

En A :

Les teintes doivent s'apparenter de la teinte générale du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Sont à proscrire toutes les teintes vives et foncées. Les façades blanches et roses sont interdites.

En Af :

Pour les hangars et entrepôts, les teintes doivent favoriser leur insertion dans le paysage : teintes vertes (foncées), grises, couleur bois, terre, beige sont à encourager.

En Ae :

Elles doivent respecter la qualité du site (couleurs présentent dans l'environnement) et les caractéristiques d'origine en cas de réhabilitation.

● 7 - Clôtures sur voie publique et limite séparative

Rappel : Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites quant à la nature des matériaux, les caractéristiques générales incluant le portail et les piliers.

Les clôtures devront respecter les pratiques locales telles l'utilisation des piquets en châtaigniers, les *palancates*, les murets en pierres sèches s'ils ne dépassent pas 1,20 m. de haut.

Les autres types de clôtures ne sont admis que si elles sont végétales, ou en grillage à maille large.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf dans le cas cités ci-dessus.

● 8- Extensions de bâtiments, adjonctions

Pour les extensions, des vues d'angles seront fournies dans le dossier de permis de construire afin d'apprécier l'harmonie entre les matériaux, coloration, volumétrie, ouvertures d'origine et ceux de ladite extension.

Les extensions sur les bâtiments existants devront se réaliser dans le respect des caractéristiques d'origine et respecter les conditions d'implantation du secteur.

● **9 - Vitrées**

Interdites.

● **10 - Energie renouvelable**

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux ou être implantés au sol dans un espace peu visible.

● **11 - Affichage**

L'affichage publicitaire est interdit

Article A – 12 Stationnement

1 – Les emplacements – modalités d'application

Dans l'enceinte de l'exploitation

2- Les zones de manœuvre

Indépendantes des voies publiques

Article A – 13 Espaces libres et plantations

Les espaces boisés

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique.

Les alignements d'arbres ou individus exceptionnel représentant un intérêt patrimonial à protéger sont à conserver.

Les ripisylves doivent être maintenues.

Section III

Possibilités maximales d'occupations des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S mais les possibilités maximales sont fixées à l'article 2.

ZONE N

Caractère de la zone

Zone de protection des espaces forestiers et des espaces naturels.

Cuttoli-Corticchiato est un territoire qui s'étend de la plaine de la Gravona jusqu'aux crêtes qui séparent les vallées du Prunelli et de la Gravona.

Le territoire à des espaces naturels étendus dont les caractéristiques varient en fonction de leur localisation :

- *en moyenne montagne et sur les versants des principaux massifs, il s'agit de boisements de chênes verts et de maquis haut ; les talwegs sont marqués par la ripisylve*
- *en plaine, les espaces naturels les plus marquants couvrent les talwegs des affluents de la Gravona. Souvent abrupts et profonds, les boisements de chênaies sont très évolués et souvent définis comme des espaces boisés classés.*
- *à l'est de la commune, de la plaine aux versants plus abrupts en aval des hameaux, se présente une végétation plus rase (cistaies, petit maquis) touchée de manière récurrente par les incendies.*

L'objectif est de préserver un équilibre avec les zones bâties qui s'étendent au détriment des zones N. Celles-ci participent à la qualité des paysages et de l'environnement de la commune et de la vallée. Souvent excentrés, ils n'interfèrent pas dans les projets de développement de la commune. Le projet de déviation de route nationale affectera les espaces les plus pauvres et les moins fragiles du point de vue écologique et paysager.

Le secteur Na : secteur localisé dans les hauteurs du village (au nord) destiné à l'installation d'artisans d'art dont la fabrication d'ébauchons de pipes.

Les secteurs Ni délimitent les zones naturelles inondables de la Gravona sur lesquelles s'applique le règlement des zones exposés à un aléas très fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Gravona (arrêté préfectoral du 24/08/99).

Les espaces boisés classés sont caractérisés au plan par un figuré spécifique.

Figure au plan par un quadrillé vert, les espaces verts (jardins publics -square) existants à maintenir.

La Forêt communale soumise au régime forestier est identifiée par l'indice " 1".

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

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

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b- Sont interdits

de manière générale, toutes occupations des sols non précisées à l'article 2.

En outre sont interdits plus particulièrement en Ni, toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2-Ni ci-après et notamment :

- toutes nouvelle construction et installation ainsi que les extension des constructions existantes,
- les stations d'épuration

- les terrains de campings et de caravanage et leur extension
- tous travaux, digues, remblais, installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou le maintien de la destination forestière est reconnu nécessaires (art.L311-3 al. 1-2-3 du code forestier)
- les aires de stationnement ou leur extension
- l'aménagement de terrain e plein air de sport et de loisirs,
- les sous-sols, à l'exception des vides sanitaires dont la hauteur n'excède pas 0,80 m,
- les décharges de quelque sorte que ce soit,
- le stockage des produits polluants sauf installations existantes,
- les clôtures végétales ou grillage, les murs d'enceinte
- les plantations de haies.
- la reconstruction après sinistre lié au risque inondation

Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sauf en Ni et Na,

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial
 - d'une bonne insertion dans le site
- Les équipements publics à caractère exceptionnel (STEP, poste de relevage ...) après avis de la commission départementale des sites
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les extensions des bâtiments agricoles et des habitations à condition
 - sans changement d'affectation,
 - en une seule fois et à hauteur de 20% de la SHOB de la construction initiale.
 - sans renforcement des réseaux et équipements publics
- la reconstruction du petit patrimoine bâti et leur extension en une seule fois limitée de 30 m² sous condition
 - sans renforcement des réseaux et équipements publics
 - dans le respect des caractéristiques d'origine
 - d'une bonne insertion dans le site

En Na sont uniquement admis :

- la réutilisation des bâtiments en ruines et leur extension limitée à 30m² sous condition
 - d'être uniquement destiné à l'accueil de petites activités artisanales (artisanat d'art)
 - de maintenir les caractéristiques d'origine du bâtiment initial
 - de ne pas porter atteinte du point de vue paysager au site d'implantation
- les aménagements légers destinés à l'accueil du public dans le site et à sa protection sous condition
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial
 - d'utiliser des matériaux traditionnels et d'une bonne insertion dans le site d'implantation.

En Ni sont uniquement admis :

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, pour la création de locaux sanitaires ou de techniques indispensables, dans la limite maximale de 10 m²,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, pour la mise hors d'eau des personnes des biens et activités sous réserve d'un rehaussement du premier niveau de plancher sans augmentation d'emprise au sol,
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes à condition toutefois de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments, le nombre de logements ou la capacité d'accueil en terme de population et de pas aggraver les risques et leurs effets. Il s'agit : d'aménagements internes sans changements de destination, du traitement des façades, de la réfection des toitures.

Section II Conditions de l'occupation des sols

Article N-3 Accès et voiries

a- Accès

Sans objet

b- Voiries

Sans objet

Article N-4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Aucun renforcement du réseau ne sera réalisé en cas d'extension des constructions existantes.

b- Assainissement

Toute extension de constructions ou installations existantes ne peut être réalisés que dans le cas d'un dispositif d'assainissement capable de supporter la charge supplémentaire générée par ladite extension. (voir arrêté municipal).

En Ni, est autorisé la mise en place d'un système d'assainissement individuel pour les extensions de 10m² de sanitaires.

c- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site (talwegs, rus).

d- Electricité et téléphone

Sans objet

Article N-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N -6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article N – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article N – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N – 9 Emprise maximale au sol

Sans objet

Article N – 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions sera égale au point le plus haut de la construction au faîtage.

Article N – 11 Aspect extérieur des constructions

Les extensions des bâtiments agricoles et des habitations sont autorisées sans changement d'affectation, en une seule fois et à hauteur de 20% de la SHOB de la construction initiale.

Les extensions des constructions existantes ne devront pas produire de modifications de l'environnement immédiat de la construction initiale par des remblais-déblais, création de plate-forme ...

Ladite extension devra par son aspect extérieur (choix des matériaux, teintes) être identiques et très similaires à la constructions initiales.

L'introduction de dispositifs d'énergie renouvelable devra prendre en compte l'impact visuel : ces dispositifs devront être installés de préférence au sol ou sur une façade secondaire.

En Na, les colorations, le choix des matériaux doivent respecter la qualité du site (couleurs présentent dans l'environnement) et les caractéristiques d'origine en cas de réhabilitation.

Article N – 12 Stationnement

Sans objet

Article N – 13 Espaces libres et plantations

Sans objet

Section III

Possibilités maximales d'occupations des sols

N : Sans objet

ZONE NKi

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle exploitée pour les ressources du sous-sol : gravières et sablières. L'exploitation de la zone devra être menée de manière à permettre au terme des autorisations d'exploitation, une réhabilitation du site.

La zone NK est concernée par le règlement de la zone touchée par l'aléa très fort du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Gravona (arrêté préfectoral du 24/08/99) :

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article NKi-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 ci-après et notamment :

- toutes nouvelle construction et installation ainsi que les extension des constructions existantes,
- les lotissements
- les stations d'épuration
- les terrains de campings et de caravanage et leur extension
- tous travaux, digues, remblais, installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou le maintien de la destination forestière est reconnu nécessaires (art.L311-3 al. 1-2-3 du code forestier)
- les aires de stationnement ou leur extension
- l'aménagement de terrain e plein air de sport et de loisirs,
- les sous-sols, à l'exception des vides sanitaires dont la hauteur n'excède pas 0,80 m,
- les décharges de quelque sorte que ce soit,
- le stockage des produits polluants sauf installations existantes,
- les clôtures végétales ou grillage, les murs d'enceinte
- les plantations de haies.

Article NKi-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a- Rappel

- les installations et travaux définis à l'article R-442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

b- Sont admis

Les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes à condition toutefois de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments, le nombre de logements ou la capacité d'accueil en terme de population et de pas aggraver les risques et leurs effets. Il s'agit : d'aménagements internes sans changements de destination, du traitement des façades, de la réfection des toitures.

c- Les occupations et utilisation du sol sous conditions :

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, pour la création de locaux sanitaires ou de techniques indispensables, dans la limite maximale de 10 m²,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, pour la mise hors d'eau des personnes des biens et activités sous réserve d'un rehaussement du premier niveau de plancher sans augmentation d'emprise au sol,
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations.

Section II Conditions de l'occupation des sols

Article NKi- 3 Accès et voiries

a- Accès

Aucun nouvel accès ne sera créé.

b- Voiries

Aucune nouvelle voie ne sera ouverte.

Article NKi- 4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Sans objet

b- Assainissement

Sans objet

c- Eaux pluviales

Les mesures du PPRI énoncées aux articles 1 et 2 du présent règlement doivent être strictement respectées.

d- Electricité et téléphone

Sans objet

Article NKi-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article NKi -6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article NKi – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article NKi- 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article NKi – 9 Emprise maximale au sol

Sans objet

Article NKi – 10 Hauteur des constructions

Sans objet

Article NKi – 11 Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article NKi – 12 Stationnement

Sans objet

Article NKi– 13 Espaces libres et plantations

Sans objet

Section III

Possibilités maximales d'occupations des sols

Sans objet.

RECAPITULATIF DES SUPERFICIES PAR ZONES

Zones urbaines : 165 ha soit 5,4%

Zones à urbaniser 101 ha soit 3,3%

Dont AUS : 16,7 ha

Dont AUB : 20,5 ha

Zones Naturelles 2191 ha soit 72,3%

Zones Agricoles 580 ha soit 19,2%

Espaces boisés classés : 774 ha

LISTE DES EMBLEMES RESERVES

n°	Désignation	parcelles	bénéficiaire	surfaces
	I- Voies publiques			
4	Elargissement route de Giacharello	Voir Détail page suivante	Commune	Voir détail page suivante
5	Elargissement de route de Pozzo Rosso – Canteigo			
6	Elargissement route de Mezzo- Porco/Finochicce			
7	Elargissement route Scamata-Collu di Paolo			
8	Elargissement route de Canale			
9	Elargissement route Suracheddo			
10	Elargissement route Chiosu Comunu – Pajalta- Sgaretatu			
11	Elargissement de la RD 303		Conseil général de Corse du Sud	

	II- Installations d'intérêt général			
1	Aire de parking (Corticchiato nord)	322 - 324	Commune	375 m ²
2	Aire de parking (Corticchiato sud)	310-311- 242		430m ²
3	Aire de parking (hameau Cuttoli)	473 -474- 475-476		1410 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES DETAILS

ER n°4

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 2196,2195,2197,2194,135,1059,1135,1130,2576,2575,974,972,1383,964,1087,975,976,1086.
- Surface approx. : 3092 m²
- Longueur de la voie approx. : 650 m
- Largeur de l'ER : régulière – 3 m; de part et d'autre à partir de l'emprise de la voie
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 3 m.

ER n°4a

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 2196, 1338, 2133
- Surface approx. : 300 m²
- Longueur de la voie approx. : 57 m;
- Largeur de l'ER : variable
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 9 m.

ER n°5

- Objet création de voie publique et élargissement
- Parcelles concernées : 2558,2555,2556,2557,46,2562,2544,2541,2543,2694,2595,2548,2547,2683,2684,2545,2602,2603,2604,2601,2600,2215,2216,2219,1314,1204,2266,2553,2554,1255,2257,2258,2607,2173,61,2264
- Surface approx. : 11090 m²
- Longueur de la voie approx. : 810 m.
- Largeur de l'ER : largeur totale de l'emplacement 15 m. ; élargissement à partir de la voie existante 3 m.
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 15 m

ER n°6

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 331b,2616a,1181,1035,2151,319,2534,1139,1887,324,321,322,957b,2368,2369,2353,1886,2055,2054,293,1885,291,1138,1235,2535,289,288,978,328,329,337,240,338,2730,2501a,166,167,1045,1044,1150,163,2052,164,2500a,1201,1991.
- Surface approx. : 8615 m²
- Longueur de la voie approx. : 1200 m
- Largeur de l'ER : 3,5 m. de part et d'autre de l'emprise de la voie existante
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 3,5 m.

ER n°7

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 921,771,770,760,762a,759,718,719,720,848,757,2452,738,737,728,734,733,2148,1297,1296,730,2377,2454,2456,2458,2460,2463,2466,2507,2505,2506.
- Surface approx. : 5684 m²
- Longueur de la voie approx. : 1800 m
- Largeur de l'ER : 3 m. de part et d'autre de la voie
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 3 m.

ER n°7a

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 88,999,1240,1002,90,1328,1327,92 / 800,880,766,2157,920,921
- Surface approx. : 905 m²/1140 m²
- Longueur de la voie approx. : 355 m
- Largeur de l'ER : 3 m. de part et d'autre de la voie
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 3 m.

ER n°8

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 67,788,2636,2639,2638,13337,1252,2142,2141,2351,1338,2140,2139,850,1338
- Surface approx. : 1617 m²
- Longueur de la voie approx. : 350 m.
- Largeur de l'ER : 2,50 m de part et d'autre de l'emprise de la voie existante
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 2,50 m.

ER n°9

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 2698,2699,74,73,2677,2528,2529,2530 / 2530,2053,2518,80 12a
- Surface approx. : 4435 m²
- Longueur de la voie approx. : 840 m
- Largeur de l'ER : 2 m de part et d'autre de l'emprise de la voie existante/ 3 m de part et d'autre de l'emprise de la voie existante qui longe le ruisseau de Scamata.
- 11 m. sur la parcelle n°80.
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 11 m.

ER n°10

- Objet création de voie
- Parcelles concernées : 1279,1278,1276,2038,2039,2608,2281,2282,2609,2283,2284,2610,2611,2145,2144,2612
- Surface approx. : 4000 m²
- Longueur de la voie approx. : 630 m.
- Largeur de l'ER : 9 m
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : -

ER n°10a

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 913,522,2144 / 675,855,2000,673,552,553,671,672,662, 557,553,661,659,561 / 676,698,522,521,2368
- Surface approx. : 4370 m²
- Longueur de la voie approx. : 1220 m.
- Largeur de l'ER : 2 m de part et d'autre de l'emprise de la voie existante.
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 2 m.

ER n°11

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 1991, 170,1066, 2154, 2155,1064,
- Surface approx. : 1145 m²
- Longueur de la voie approx. : 330 m.
- Largeur de l'ER : variable
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 4 m.

ER n°11a

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 163, 164
- Surface approx. : 350 m.² dont 40 m² pour la n°163
- Longueur de la voie approx. : 35 m.
- Largeur de l'ER : variable
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 6 m.

ER n°11b

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 23 /, 233
- Surface approx. : 350 m²/ 2000 m²
- Longueur de la voie approx. : 95 m. / 162 m.
- Largeur de l'ER : variable
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 9 m. / 17 m.

ER n°11c

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 2154, 112, 111a, 779
- Surface approx. : 1740 m²
- Longueur de la voie approx. : 360 m.
- Largeur de l'ER : variable
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 19 m.

ER n°11d

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 786
- Surface approx. : 510 m²
- Longueur de la voie approx. : 165 m.
- Largeur de l'ER : variable
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 6,5 m.

ER n°11e

- Objet Elargissement de la voie
- Parcelles concernées : 796, 2435, 513
- Surface approx. : 320 m²
- Longueur de la voie approx. : 205 m.
- Largeur de l'ER : variable
- Largeur maximale par rapport à l'emprise publique : 7 m.

LEXIQUE

Activités

Les locaux à destinations d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoires, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de 10 salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...)

Adaptations mineures

Aux termes de l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder un permis de construire par adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinante. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,3 m. et une longueur d'au moins 5 m. Seules, seront prises en compte les places avec un accès directs.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexes :

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiments principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc. d'une hauteur maximale de 2,50 m.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 m. de hauteur à l'état adulte.

C

Coefficient d'occupation du sol

Art. R123-10 du code de l'urbanisme

Le COS détermine la densité de construction admise : rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombres de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés (L..130.1) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles 332-15 et 156. la surface hors œuvre nette ou le cas échéant le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés (L.123-1) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire

correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'i cède gratuitement.

Commerces

Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers ainsi que les locaux destinés à la restauration et aux débits de boissons.

Le commerce de détails concerne plus particulièrement l'activité commerciale ou de négoce à destination des particuliers, qu'elles soient développées sous formes de commerces individuels ou de magasins à grande surface.

La réglementation particulière répond à l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers articulés à l'art. L. 123.1 du CU.

Constructions en ordre continu :

De telles constructions sont implantées sur la totalité de la largeur du terrain.

E

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

Emprise au sol

Rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors œuvre brute (à l'exception des surfaces totalement enterrées ne dépassant pas sur le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction. -) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les art. R.332-15 et 16. la surface hors œuvre nette ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de constructions.

Entrepôt

Local couvert et/ou partiellement fermé destiné au stockage et au remise

Equipements d'intérêt collectif

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructures liés à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif même exploités par une personne privée tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignements, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement ces équipements pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de COS.

Espaces boisés classer

En application de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Espaces verts

Espaces plantés de pleine terre

F

Front bâti

Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m. qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

H

Habitat individuel

Construction implantée de manière discontinue dont le volume n'abrite pas plus d'un logement

Habitat collectif ou immeuble collectif

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles (petit collectif), les foyers ou les maisons de retraite.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptible de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces...)

Hauteur à l'égout (acrotère)

Correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière

Hauteur au faîtage

La hauteur au faîtage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris, les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

Hauteur maximale

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction

I

Installation classée

Les installations classées sont soumises aux articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à déclaration ou à autorisation selon la nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

Largeur de façade

C'est la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à la voie qui dessert ce terrain. La façade peut ne pas être contiguë à la voie dès lors qu'un accès suffisant dessert le terrain situé en retrait.

Limite de fond de parcelle

Limite parcellaire ne constituant pas une limite séparative latérale. Par exemple, pour une unité foncière rectangulaire, la limite de fond de parcelle est la limite parcellaire dont la direction est sensiblement parallèle à l'alignement sur rue.

Une unité foncière située à l'angle de deux voies ou présentant une forme triangulaire peut ne pas comprendre de limite de fond de parcelle mais simplement des limites latérales.

Lotissement

C'est la division en propriété de jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme un lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

M

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

O

Opération groupée

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division ou de lotissement ou d'AFU de remembrement.

P

Propriété – terrain- unité foncière

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Retrait prospect

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative : sa largeur (L) est constituée par la mesure à l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

S

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenants à une zone auxquels s'appliquent, outre les corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface hors œuvre brute

En application de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

Surface de plancher hors œuvre nette

En application de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction:

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables, pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures –terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée

- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en, vue du stationnement des véhicules
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

T

Terrain naturel

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

V

Voie privée – voie en impasse

Voie ouverte à la circulation générale ou aménagée en impasse desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Les voies en impasse ne sont pas regardées comme ouverte à la circulation.

Voirie et réseaux divers (V.R.D)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble

Z

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribué une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle ex : UD, AUC...

Les limites de zones ne correspondent pas systématiquement aux imites parcellaires

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

Ce document à été crée avec Win2pdf disponible à <http://www.win2pdf.com/fr>
La version non enregistrée de Win2pdf est uniquement pour évaluation ou à usage non commercial.