

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

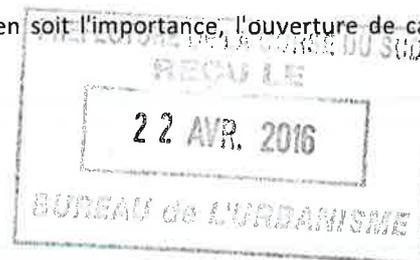
ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

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

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



**ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1 rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L et R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les extensions de constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de l'existant, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'aménagement futur de la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. Let R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et R331-1 et R311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

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

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

Non règlementé.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

**REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES****ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

Non règlementé.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.



ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU14 – LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

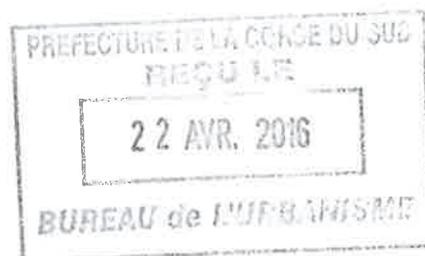
Ce caractère implique un traitement spécifique du paysage et de la végétation.

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

Quatre sous secteurs sont distingués en fonction du contexte géographique :

- 2AUa : le secteur Vallée d’Olmo est réservé à l’habitat sous forme d’opérations telles que permis de construire individuels, lotissements ou groupe d’habitations individuelles ou collectives, conformément à l’orientation d’aménagement jointe au présent règlement.
- 2AUb : le secteur de Sorbella, Casacce et Calcina est réservé à l’urbanisation sous forme d’opérations à vocation d’habitat, d’hôtels ou de résidence hôtelière à l’exclusion des commerces, conformément à l’orientation d’aménagement jointe au présent règlement.
- 2AUc : le secteur de Petinello est réservé à la zone commerciale, artisanale et d’activités. Tout mode d’hébergement est interdit, à l’exclusion du logement nécessaire au gardiennage de la construction dédiée à l’activité exercée. Il pourra également accueillir des équipements publics ou collectifs d’intérêt général. Il couvre notamment le terrain d’assiette de la station d’épuration existante. Le périmètre de *non aedificandi* autour de cette station ne s’applique qu’aux constructions à usage d’habitation. Il sera urbanisé conformément à l’orientation d’aménagement jointe au présent règlement.
- 2AUd : zone réservée à l’extension du hameau ancien de Cruciatta sous forme de greffes urbaines telles que permis de construire individuels lotissements ou opérations d’habitat groupé dans le respect de l’existant et de l’orientation d’aménagement jointe au présent règlement.

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



REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 1301 du code de l'urbanisme).
- Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les maisons isolées **dès lors qu'elles ne respecteraient pas les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.**
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement de camping, de caravanning, les garages collectifs de plein air pour bateaux ou voitures,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères, ou préfabriquées,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, sauf en 2AUc,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire ou d'une autorisation,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les forages.



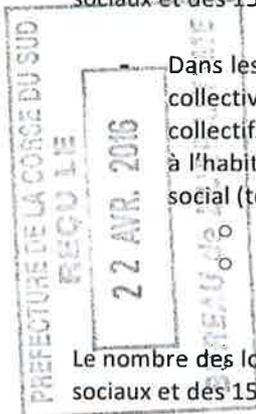
**ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1 rappel**

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

2 occupations et utilisations admises sous condition

- Dans les secteurs 2AUa et 2AUd ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :
 - o non règlementé pour les opérations de moins de 5 logements ;
 - o 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé.

Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.



Dans les secteurs 2AUb ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives, les hôtels, les résidences hôtelières, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :

- o non règlementé pour les opérations de moins de 5 logements ;
- o 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé.

Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Dans le secteur 2AUc, ne sont autorisées que les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.
- les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration. En contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances.

Ces projets sont admis sous condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles AU6, AU7, AU8, AU9, AU10, AU11 et AU13 du présent règlement.

Le cas des fortes pentes :

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

Desserte des lots depuis les voiries :

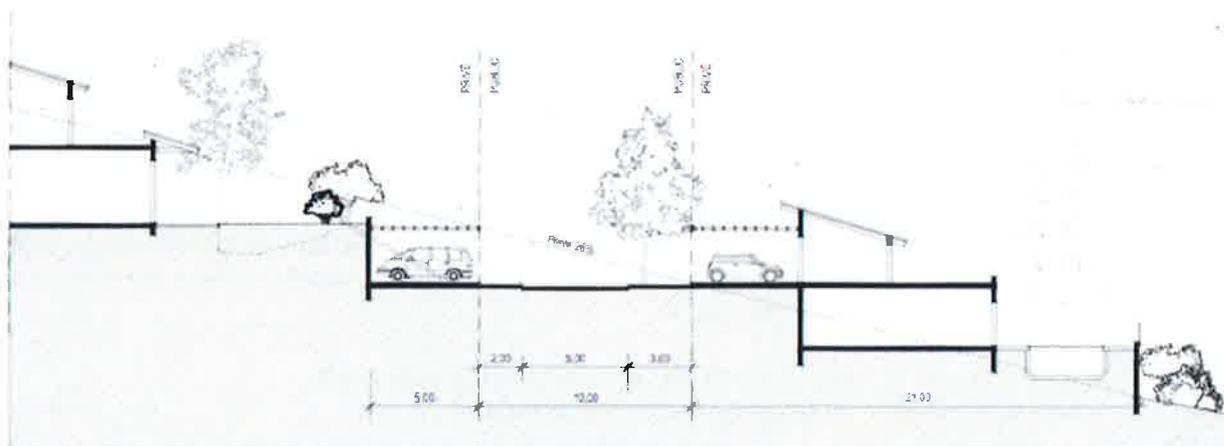
Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

Aménagements internes des lots individuels :

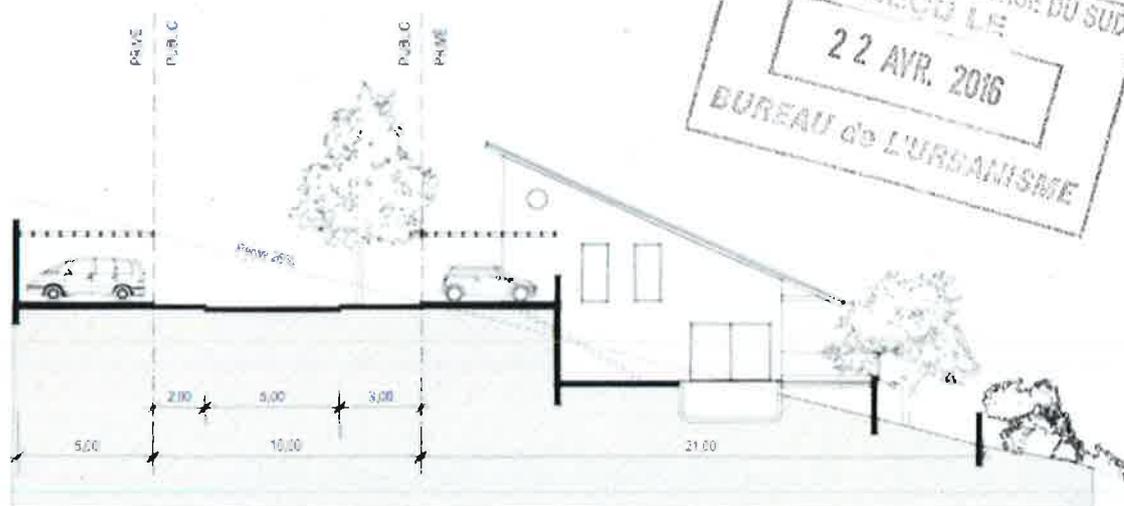
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.

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

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



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





REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

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

Desserte des lots depuis les voiries :

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

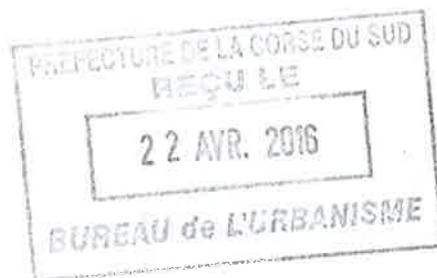
2 voirie

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

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

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

Ces voiries seront éclairées et équipées de réseaux de collecte des eaux de pluies.
Les mâts d'éclairage devront privilégier les secteurs piétons-cycles.



ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 eau potable**

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

2 assainissement

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement, et à une convention spéciale avec la communauté de communes de la Piève de l'Ornano.

3 eaux pluviales

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

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

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE 2AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

**REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES****ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

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

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

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

Reculs par rapport aux voiries structurantes :

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

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

Reculs par rapport aux voiries de dessertes internes :

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

Pour les secteurs à forte pente

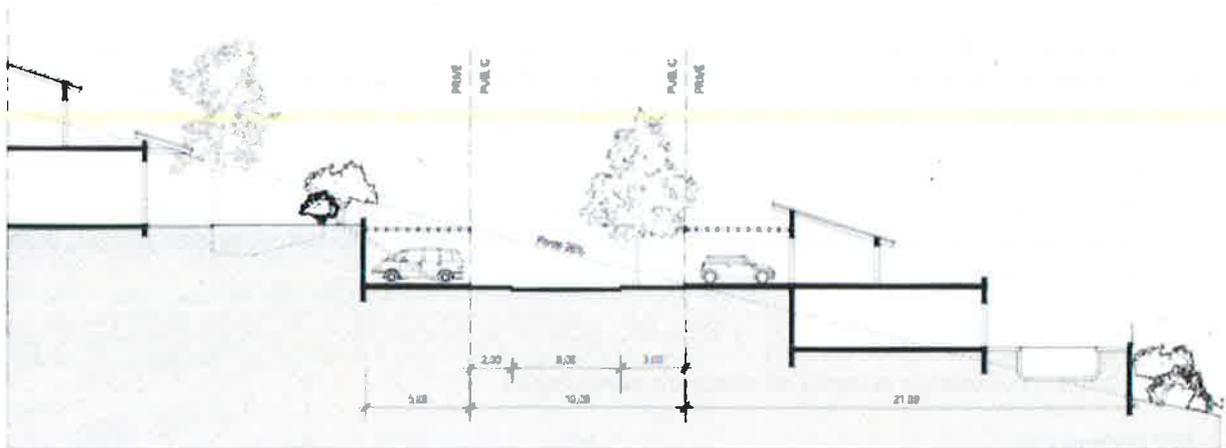
Les projets d’aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%) devront respecter les dispositions générales suivantes :

Aménagements internes des lots individuels :

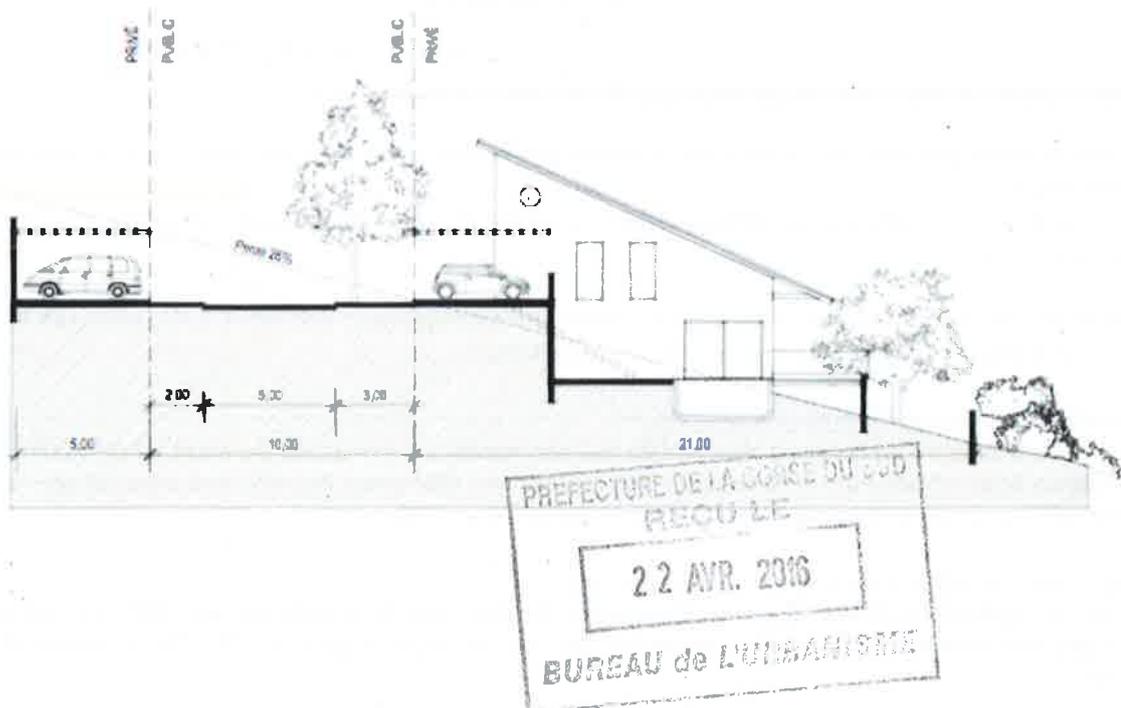
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.

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

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



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



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
RECULE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

**ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE**

Les orientations d'aménagement des zones 2AU précisent la localisation des zones aedificandi.

Les constructions doivent être implantées dans la limite des zone aedificandi indiquées aux orientations d'aménagement.

D'une manière générale, la délimitation des zones aedificandi portée aux orientations d'aménagement impose un recul par rapport aux limites des zones 2AU, de 5,00m.

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

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

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

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

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSConditions de mesure :

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

Hauteur absolue :

Elle ne pourra pas excéder :

En zones 2AUa et 2AUb :

- 8 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle qui ne pourront excéder deux niveaux (R+1);
- 11 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage collectif, les hôtels et les résidences hôtelières qui ne pourront excéder trois niveaux (R+2).

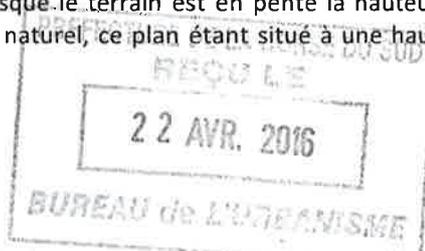
En zone 2AUc :

- 12 mètres à l'égout du toit.

En zone 2AUd :

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

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



ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2 rappel

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

Prescriptions réglementaires :

Implantation et adaptation au sol des constructions – terrassements :

Les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente, conformément à l'article 5 des dispositions générales.

Toitures :

Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire

Façades :

Entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements.

Maçonnerie :

- en pierre apparente : les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.

- maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits doivent être colorés, de préférence dans la masse.

Matériaux:

- on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle.

- doivent être exclus les matériaux apparents tels que: parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, placages en fausse pierre, etc... Cette disposition s'applique aux bâtiments et aux clôtures.

Colorations :

D'une façon générale on recherchera des colorations de terre ou de roches locales. Les pétitionnaires de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration de travaux devront présenter à l'appui de leur demande une mise en couleur des façades projetées sur la base d'une palette de couleur jointe au dossier. Le pétitionnaire pourra utilement se rapprocher de l'architecte conseil de la commune préalablement à sa demande afin de justifier son choix de couleur.

Clôtures sur voie publique:

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

Clôtures en limite séparative:

Il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, de type grillage à moutons, incorporés dans des haies vives. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être proposées dans le cas d'une difficulté à mettre en œuvre les haies vives : manque de place, manque de terre végétale...

Extensions de bâtiments, adjonctions :

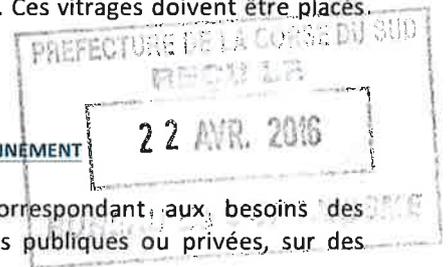
Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine de volume et de matériaux, et en aucun cas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

Vérandas vitrées:

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

Fermeture des loggias par des vitrages:

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



ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet dans la propriété.
- 2 Pour les groupes d'habitation ou les lotissements denses intégrés à une opération d'ensemble, le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pourra être assuré sur les voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
Pour l'application de ces articles, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.
- 3 Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation,
 - o 1 place de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30 m²,
 - o 2 places de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30 et 60 m²,
 - o 3 places de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².
 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces agricoles.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à déclaration, prévue aux articles R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).

2 sont interdits sur l'ensemble de la zone

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



ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels

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

2 sont admis

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- l'amélioration et l'extension des constructions directement liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, en une seule fois à compter de la date d'approbation du P.L.U.,

- les équipements publics techniques d'infrastructure après examen de leur Implantation et de leur aspect pour la protection de l'environnement et du paysage,
- les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités agricoles et indispensables à leur surveillance, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à proximité du siège de l'exploitation.
- les améliorations apportées aux bâtiments existants et leur extension, sans changement de destination.
- le camping à la ferme,
- les gîtes ruraux dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou situés dans un rayon de 50 mètres autour de ceux-ci, leur nombre étant limité à 3.
- les aires naturelles de tourisme, sous réserve des dispositions de l'arrêté interministériel du 15 novembre 1985.
- les installations artisanales directement liées à l'activité agricole ou dérivées de l'agriculture, à proximité immédiate de l'exploitation.
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites.
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole, après autorisation,

sous condition

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

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

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

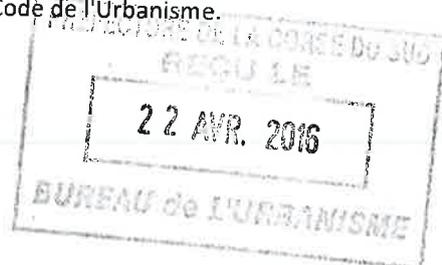
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

2 voirie

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



ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 eau potable**

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

2 assainissement

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

3 eaux pluviales

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

4 électricité - téléphone

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

ARTICLE A5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

**REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES****ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

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

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

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

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

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

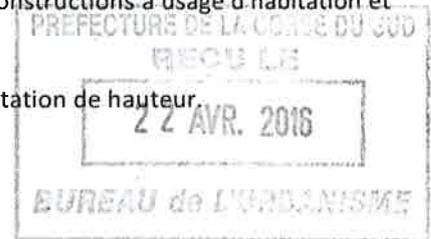
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faitage du toit ou à la partie supérieure de l'acrotère, à la date de demande du permis de construire.

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

Hauteur absolue :

Elle ne pourra pas excéder 5 mètres au faitage, soit un niveau (R) pour les constructions à usage d'habitation et 7 mètres au faitage pour les hangars.

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



ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10% un levé topographique établi par un géomètre agréé est très souhaitable.

Implantation des constructions et terrassements :

Les constructions doivent s'intégrer au terrain par une disposition de terrasses permettant d'épouser la pente du terrain. Les terrassements et excavations d'une hauteur supérieure à 2 mètre de hauteur sont interdits. Les hangars, les entrepôts et les aires de stationnement ne doivent pas être édifiés sur des terrains dont la pente dépasse 10%.

Volumétrie des constructions :

Elle doit être simple et homogène, sans décrochements inutiles en toitures ou en façades.

Toitures:

A deux ou quatre pentes, elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente.

Maçonnerie

- Maçonnerie en pierre apparente: les pierres, de provenance locale, seront rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.

- Maçonnerie enduite: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse. Doivent être exclues les colorations d'enduit blanches, ou claires, les colorations jaunes ou ocre jaune, les colorations d'un gris froid (gris-bleu, gris acier).

Construction métallique :

Elle peut être admise pour les hangars sous réserve d'un projet bien étudié. Le permis de construire devra présenter un dessin coloré des façades dans leur cadre environnant. La toiture terrasse n'est pas admise.

Extensions de bâtiments, adjonctions :

Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine, et ne pas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

Clôtures :

Elles seront du type rural, ou agricole: murs de pierre sèche, ou piquets de châtaigner et grillage "ursus" à larges mailles, ou encore haies vives. Les murs dits "bahut" surmontés de grillages sont interdits.

L'adjonction ultérieure de vérandas ou de vitrages contre les façades sur les terrasses ou les balcons est interdite car constituant une modification substantielle de l'aspect extérieur de la construction .



L'usage de matériaux tels que plaques de plastique, fausses pierres. etc..., est interdit ; mais les menuiseries en PVC sont admises...

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré au dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE A14 – LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces et milieux naturels.

Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade.

Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.

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

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappels

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

2 sont interdits

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



ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 rappel**

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

2 sont admis

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

à condition

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

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

Non réglementé.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.



ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

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

Hauteur absolue

Elle ne pourra pas excéder 5 mètres au faitage, soit un niveau (R) pour les constructions à usage d'habitation et 7 mètres au faitage pour les hangars.

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.



ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 2 sont interdits

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

ARTICLE 1N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 dans le cadre de l'article R.1 46-2 du code de l'urbanisme sont autorisés :
 - les aménagements nécessaires à l'entretien et à la reconstitution de la végétation naturelle, à la réhabilitation des sols dans leur aspect naturel, à la suppression de constructions ou d'installations parasites,
 - les installations, constructions et aménagements nécessaires à la sécurité maritime ou aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile, aux conditions énumérées à l'article L. 1 46-8 du Code de l'Urbanisme,
- 2 peuvent être autorisés, dans le cadre de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils dépassent un certain seuil, sous condition de l'enquête publique préalable prévue à l'article 2 du décret n° 89.694 :
 - les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces, aux termes de l'article L.146-6, pour permettre un retour à l'état naturel, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information et à la sécurité du public, sous réserve de leur nécessité pour la gestion de ces espaces,
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales ou forestières, ne créant pas plus de 50 m² de plancher,





- 3 peuvent être, en outre, autorisés dans le cadre des textes régissant les espaces remarquables :
- l'ouverture d'un accès de désenclavement en secteur 1 Ne, les travaux d'entretien de la tour génoise de l'Isoella, l'entretien du chemin d'accès à la tour,
 - les travaux de réhabilitation de l'arrière-plage de Verghia.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 1N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE 1N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.





ARTICLE 1N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures :

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

ARTICLE 1N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

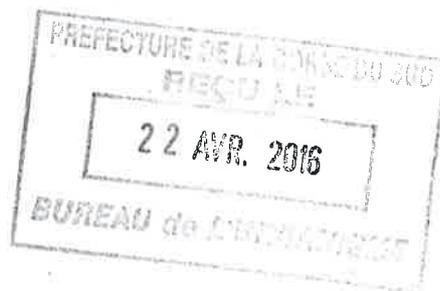
Non règlementé.

ARTICLE 1N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE 1N14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.





DEFINITIONS





Camps de tourisme - aires naturelles

L'arrêté du 11 janvier 1993 en donne la définition suivante:

terrain de camping comportant moins de 25 emplacements, implantés en zone naturelle ou agricole.

Annexe

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

Camping a la ferme

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

Coefficient D'emprise Au Sol (C.E.S.)

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

Collectif

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

Existant

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

Exploitation agricole

- 1 L'exploitation agricole économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimum d'exploitation.
Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

surface minimum x nombre d'associés

- 2 Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont:
 - les bâtiments d'exploitation,
 - les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction

Installation classée

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

Tènement

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





**Circulaire n°80 - 84 du 23 juin 1980.
(texte partiel) sur le contenu des
études préalables ou pre-opération-
nelles des zones en attente
d'urbanisation (zones strictes)**





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

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

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

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

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

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

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

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

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

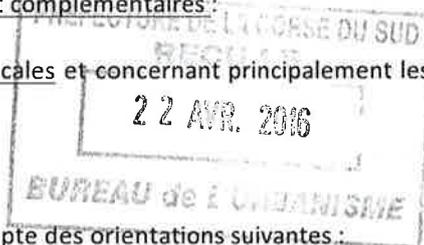
C'est pour ces raisons, que, répondant à un besoin souvent exprimé par vous-mêmes, j'ai décidé de subventionner plus largement ces deux types d'études qui sont complémentaires :

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

1 les études préalables

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

- elles auront pour objet de rendre effectivement constructibles dans les meilleures conditions les terrains qui ne le sont, aujourd'hui, que d'un point de vue Juridique. Elles seront effectuées par priorité dans les zones d'urbanisation future des P.O.S. approuvés, rendus publics, ou dont l'étude est suffisamment avancée. Il vous appartiendra de vérifier que ces zones sont de dimensions raisonnable et convenablement articulées sur les agglomérations existantes.
- suivant l'importance des zones, elles pourront porter :
 - o soit sur l'établissement d'un schéma général d'organisation de la zone, la composition du bâti dans le paysage, l'esquisse d'un programme, la définition des équipements publics nécessaires et l'estimation du bilan financier correspondant. lorsque l'importance de la zone justifiera le découpage de son urbanisation en plusieurs phases successives, l'étude menée sur l'ensemble de la zone servira de cadre il une étude plus précise de programme et des modalités de réalisation se rapportent il la première phase,
 - o soit sur un projet d'opération précisément localisé. l' étude aura alors pour but d'assurer la meilleure insertion de cette opération dans l'organisation générale de la zone et dans le paysage, et de permettre à la collectivité locale de prendre les décisions qui lui reviennent, en particulier sur les points suivants: programme des constructions, schéma d'aménagement et formes urbaines, montage financier, processus opérationnel.



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

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

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

2 les études pré-opérationnelles

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

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

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

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

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

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

