

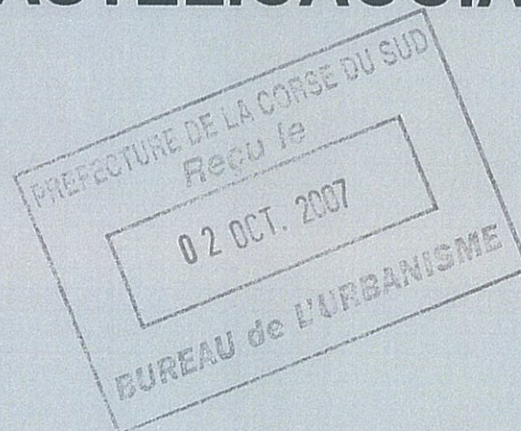
Corse du Sud

Plan Local  
d'Urbanisme

2007

# REGLEMENT DES ZONES

## BASTELICACCIA



P.L.U approuvé par  
délibération du conseil  
municipal le 21.09.2007



Harmonie Conseil - BP 27 - 20166 PORTICCIO

PREFECTURE DE LA GIRONDE  
Nantes  
02 OCT. 2007  
BUREAU DE L'IMMIGRATION



## Sommaire

---

**I – Dispositions générales**

**II – Dispositions applicables aux zones urbaines (U)**

**III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)**

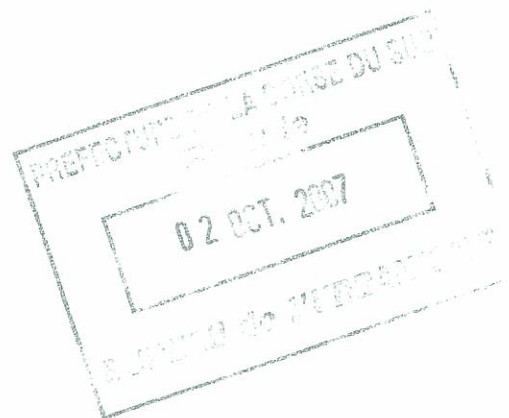
**IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser strictes (1AU)**

**V - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)**

**VI – Dispositions applicables aux zones naturelles (N)**

**Lexique**





**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 de Bastelicaccia.

### 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 dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre de la protection des sites classés ou inscrits définis par la loi du 2 mai 1930 modifié par la loi du 28 décembre 1967.
- 4- 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
- 5- La Loi n°85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne et modifiée par :
- 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.
- 6- Les Zones du droit de Préemption Urbain instituées en application des dispositions des art. L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 7- Les plans d'expositions aux risques naturels (PPRI)
- 8- Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Ajaccio Campo dell'Oro approuvé par le préfet de région le 26 juillet 2000.
- 9- 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.
- 10- 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.

- 11 – 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 cinq grandes zones : U, AU, TAU, 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 indicées par des lettres en minuscule. (Ex : UDa, UCb, Ai...)

**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**

Zone agglomérée plus ou moins dense repérée par l'indice "UC" au plan.

Les secteurs **UCb** pour les secteurs couverts par le plan d'exposition aux bruits (PEB).

Le secteur **UCs** destiné à l'aménagement d'infrastructures sportives

Le secteur **UCe** destiné à l'extension et l'installation d'activités artisanales ou commerciales.

Le secteur **UCa** à vocation mixte, de commerces de proximité, restauration et logements collectifs.

**2/ Les zones AU** identifient les zones destinées à être urbanisées dont les équipements sont d'une capacité insuffisante (eau potable) ou inexistants (accès, AEP) pour permettre une urbanisation dans l'immédiat. Elle subordonne la mise en place de ceux-ci et/ou à un projet global d'aménagement.

**3/ Les zones 1 AU dites "zones strictes"** nécessitent avant toute urbanisation une révision du PLU.

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

Il existe plusieurs secteurs :

- "**Ap**" indique les espaces agricoles fragiles ayant un intérêt paysager majeur.
- "**Ai**" indique les secteurs touchés par le risque d'inondation.
- "**An**" indique les espaces agricoles remarquables ayant un rôle marqué dans l'identité de la commune au titre de la loi paysage. Il s'agit des zones humides, des oliveraies, des massifs collinaires, des Z.N.I.E.F.F., des champs captants et de la plaine du Prunelli.

**5/ Les zones N** identifient les zones naturelles et/ou 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.

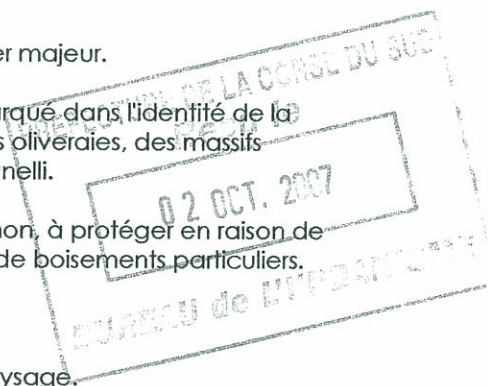
Il existe plusieurs secteurs dans la zone :

- "**Np1**" couvre le massif de monte Aragnascu.
- "**Np**" et "**Nn**" concernent des espaces naturels fragiles au titre du paysage.
- "**Ni**" indique les espaces touchés par le risque d'inondation (PPRI)

La zone **NK** concerne la gravière-sablière de Friggile-Mezzagliolo. Il s'agit d'une installation classée soumise à autorisation accueillant une centrale d'enrobé, des infrastructures de concassage, d'une centrale béton et d'autres infrastructures de transformation des matériaux issus du sous-sol.

Le secteur **NKi** correspond aux secteurs touchés par les risques d'inondations de la Gravona (PPRI).

**6/ 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/ou à protéger. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un figuré spécifique.



## TITRE I – Dispositions générales

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

### 7/ 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.

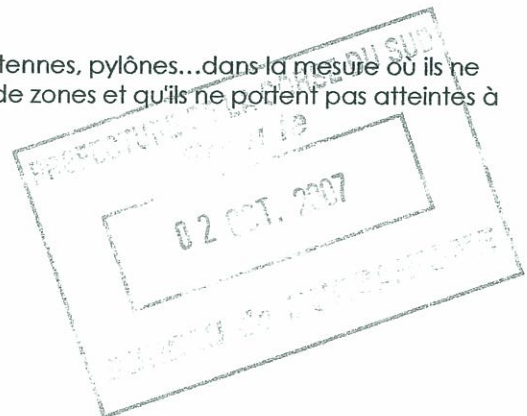
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 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'ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique : transformateurs, château d'eau, support de transports d'énergie, arrêt pour les transports publics... Seul l'enfouissement des lignes aériennes de télécommunication et de transports d'électricité est fortement recommandé.
- **D'ouvrages exceptionnels** tels que les clochers, mats, antennes, pylônes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans l'art. 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteintes à l'intégrité des paysages.



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

### REGLES DES ZONES

#### 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

---

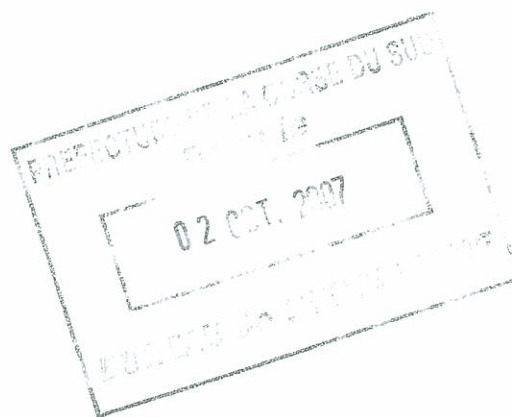
- Article 3 Accès et voiries.
- Article 4 Desserte par les réseaux.
  - a- Eau Potable.
  - b- Assainissement.
  - c- Eaux pluviales.
  - d- Electricité et téléphone.
- Article 5 Caractéristiques des terrains.
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 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.

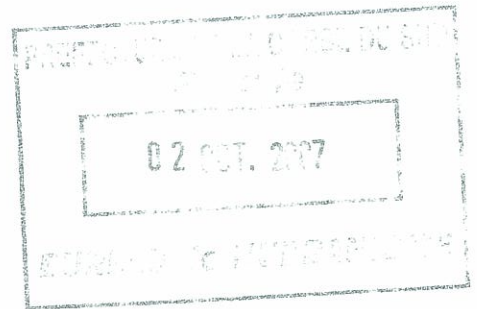
#### Section III

##### Possibilités maximales d'occupations des sols

---

- Article 14 Adaptations mineures.





**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U**

---

## Zone UC - Caractère de la zone

---

Zone de construction d'habitat individuel, de commerces et de services de proximité, plus ou moins dense.

Les secteurs **UCb** sont actuellement couverts par le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome d'Ajaccio Campo dell'Oro qui limite l'extension et la densité de l'urbanisation pour des questions de nuisances acoustiques. Il se caractérise par un C.O.S. plus faible.

Le secteur **UCe** désigne la petite zone commerciale le long de la RN196 et son extension mesurée.

Le secteur **UCa** caractérise la petite zone commerciale sur la route de Suaralta – Valle d'Arola.

Le secteur **UCs** désigne au lieu-dit Tralavettu, les terrains situés en continuité du secteur **UCe** destiné à l'accueil d'un espace sportif et de structures légères et de plein air.

Les lotissements "Hameau de Pinellu" et "Hameau d'Aragnascu" respectivement sur les parcelles 382 au lieu-dit Pinellu et la 2094 au lieu-dit Fontanaccio, conservent leur règlement.

### SECTION I

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

---

##### Article UC-1

##### Occupations et utilisations du sol interdites

###### 1- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichement 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.

###### 2 - Sont interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UC-2 et plus particulièrement :

- les terrassements, remblais, aplanissements, création de plate-forme non-liés au permis de construire.

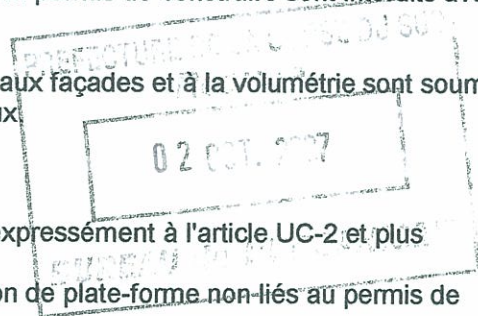
Pour les parcelles 382 et 2094 sont strictement interdit toutes occupations et utilisations des sols non expressément mentionnées à l'article 2.

##### Article UC-2

##### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

###### 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.



## TITRE II – ZONES URBAINES – Zone UC

- 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 en UC et UCa, uniquement les occupations suivantes :

- les extensions des constructions existantes dans la limite des conditions de la section III,
- les commerces de proximité de moins de 600 m<sup>2</sup> de surface commerciale,
- les bureaux, les services de moins de 400 m<sup>2</sup> de SHON,
- les piscines,
- l'aménagement, l'extension des activités artisanales ou agricoles existantes,
- les activités de restauration,
- les équipements publics et parapublics d'intérêt général,
- les constructions pour l'accueil de structures destinées à des publics ciblés (maison de repos, maison de retraite, garderie, résidence médicalisée...) ou pour l'accueil d'activités à caractère culturel,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et infrastructures publics,
- les aires de stationnement nécessaires aux utilisations des sols admises dans la zone.

### Sont admis dans le secteur UCb uniquement les occupations suivantes :

- les équipements publics et collectifs
- les aires de stationnement nécessaires aux utilisations des sols admises dans la zone.
- les annexes non habitables d'une construction déjà existante
- les piscines

### Sont admis dans le secteur UCe uniquement les occupations suivantes :

- les commerces et services de proximité,
- les nouveaux établissements artisanaux, commerciaux et agricoles;
- l'aménagement et/ou la transformation des établissements artisanaux et agricoles existants;
- les équipements publics ne créant pas de SHON ou nécessaires au fonctionnement des infrastructures existantes;

### Sont admis dans le secteur UCs uniquement les occupations suivantes :

- les installations sportives et les constructions nécessaires à son fonctionnement (vestiaires, point d'accueil, buvette, lieu de stockage du matériel...)
- les terrains de sports de plein air,
- les équipements et installations publics ne produisant pas de SHON.

### 3- Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

#### Sont admis dans le secteur UC (sauf les parcelles 382 et 2094) et UCa les occupations suivantes sous condition :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite des conditions de la section III.
- Les habitations individuelles à condition qu'il ne s'agisse pas de construction en bois type chalet.
- Les annexes non habitables à condition de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les travaux d'amélioration ou de modification des installations classées existantes soumises à déclaration ou à autorisation sous condition que :  
→ leur implantation en milieu urbain ne produise pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

## TITRE II – ZONES URBAINES – Zone UC

- Les activités liées à l'hébergement touristique (hôtels-restaurants, hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, motels) sont autorisées à condition :
  - qu'il ne s'agisse pas d'hébergement de plein air, de colonies de vacances, de village de vacances
  - qu'il ne s'agisse pas de terrains aménagés pour l'accueil de HLL, de mobil-home ou caravanes
  - qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement ;
  - que le stationnement nécessaire soit réalisé sur la parcelle.
- 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.

### Sont admis dans le secteur UCb,

sous condition de l'application des prescriptions d'urbanisme définies par le PEB (zone C) conformément à l'article 147-5 du code de l'urbanisme :

- **Habitations nouvelles**
  - sont admis les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales;
  - sont admis les constructions d'habitat individuel non groupées sous condition de l'art.14.
- **Habitations existantes** : la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée dans la limite des condition de la section III ou la reconstruction sans aucun accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés;

### Parcelle n° 382 :

Sont uniquement admis sous conditions de respecter l'aspect de l'ensemble immobilier existant

- les piscines,
- les volumes annexes
- les extensions des constructions existantes
- les reconstructions à l'identique
- les locaux et travaux nécessaires au fonctionnement du lotissement

En outre pour la parcelle n° 2094,

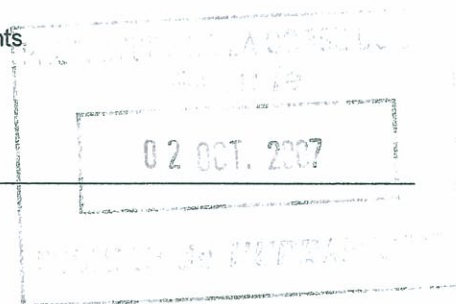
- les aménagements, travaux d'amélioration des commerces existants.

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article UC-3 Accès et voirie

#### 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 ou de l'article R-111-4 du code de l'urbanisme.
- 2) Les lotissements et les ensembles de constructions devront avoir un seul et unique accès par voie ouverte au public sauf cas particuliers liés aux caractéristiques du terrain, à la sécurité ou au maillage urbain existant.



## TITRE II – ZONES URBAINES – Zone UC

- 3) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.  
Pour des raisons de sécurité le long de la RD3, de la RD303 et la RD56b, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m. sauf impossibilité technique dûment justifiée et une zone de rétablissement sera prévue sur les sorties en pente.
- 4) Est interdite la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limité en partie basse ou haute du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

### b- Voirie

- 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.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre les incendies, la protection civile et le passage des brancardes.  
Elles doivent permettre le ramassage des ordures ménagères.

Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle seront exigés par la commune sans contrepartie et sans préjudice d'une superficie plus importante.

- 2) Les voies nouvelles 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.
- 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 (U -AU-1AU) doit être réservée la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 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.

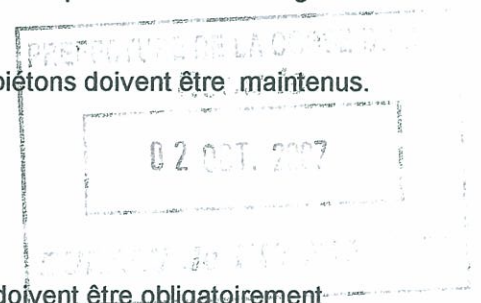
### Article UC- 4 Desserte par les réseaux

#### a- Eau potable

Toutes les constructions et installations qui requièrent l'eau potable doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

#### b- Assainissement

Toute construction ou installation devra obligatoirement évacuer les eaux usées vers le réseau public d'assainissement. Toutefois en absence provisoire du réseau public ainsi qu'en zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.



## TITRE II – ZONES URBAINES – Zone UC

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau public.

Toutes évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Les hébergements touristiques, les restaurants, les hôtels, les logements collectifs** doivent être impérativement raccordés au réseau public d'assainissement.

### 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 se faire selon la réglementation en vigueur.

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.

Les rus et ruisseaux ne peuvent être busés que sur la stricte emprise de voies et accès.

### d – Bouches incendies

Les nouvelles canalisations d'eau brute ou d'eau potable doivent être adaptées aux bouches d'incendies.

### e- Electricité-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 UC-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

**Les constructions nouvelles** doivent être implantées avec un recul de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 75 mètres à partir de l'axe de la RN 196.

**Pour les constructions existantes**, les améliorations et extensions ne doivent pas aggraver la situation par rapport à la sécurité routière : visibilité, ...

### UCs :

- 4 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 75 mètres à partir de l'axe de la RN 196.

**Article UC-7**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative en cas de constructions contiguës et sous condition de l'accord du voisin à travers un acte authentique ; dans le cas contraire les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans être inférieur à 4 m.

Cette distance minimale est obligatoire pour les piscines et annexes

**UCs et UCa** : sans objet

**UCe** : les constructions seront implantées à une distance de 8 m. de la limite de zone.

Sans d'objet au sein de la zone.

**Article UC-8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre chaque volume destiné à l'habitat la distance sera d'au moins 5 m.

**UCa, UCs et UCe** : sans objet

**Article UC-9**

**Emprise au sol maximale**

Un ou deux volumes par parcelle.

**Article UC-10**

**Hauteur des constructions**

**a- Conditions de mesure**

Pour tous les secteurs, la hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de l'égout de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.

**b- Hauteur absolue**

Elle ne pourra pas excéder deux niveaux soit R+1 et 7 m. à l'égout.

Les volumes annexes non habitables (garages, ateliers) ne dépasseront pas une hauteur de 2,5 m. à l'égout.

Pour l'habitat ancien existant, la hauteur d'origine doit être respectée sauf alignement du faîtage avec une construction mitoyenne existante.

Pour les parcelles 382 et 2094, la hauteur maximale est celle des constructions initiales.

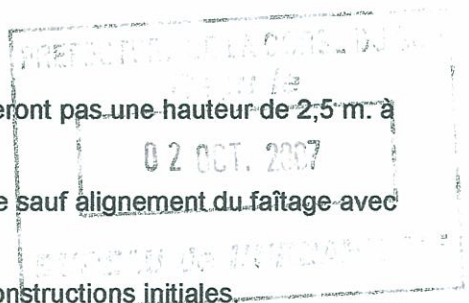
Les équipements techniques d'infrastructures, les clochers et autres ouvrages de génie civil généralement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

**Article UC-11**

**Aspect extérieur des constructions**

**Rappel**

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage.



## TITRE II – ZONES URBAINES – Zone UC

L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux.

**Parcelle 382 et 2094** : il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur général de l'ensemble immobilier. En particulier les portes d'entrée, les fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barre d'appui des fenêtres et des balcons qui devront conserver leurs formes et leurs couleurs primitives.

### 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 - Rénovation

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

### 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.

#### Sont interdits :

- les constructions de toute nature (terrasses, extensions...), sur pilotis ou autres piliers de soutènement.
- les constructions en apparence bois, les HLL, mobil-home isolés ou groupés

#### 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 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 ils feront l'objet d'aménagements paysagers.

Les appareillages cyclopéens (blocs décimétriques) sont strictement interdits.

Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1,2 m. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

### • 2 – Les toitures

- en tuiles rondes
- le faîtage proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Est à éviter, sur un même projet le mélange de types de toitures.

Sont interdits :

- les modifications de pente de la toiture d'origine lors de rehaussement sur des constructions anciennes.

UCa, UCs et UCe : sans objet

### • 3 - Façades et ouvertures

- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites

### • 4 - 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.

### • 5- Matériaux

Pour les extensions, restaurations et rénovations, les matériaux utilisés seront identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Eviter de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduits en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'utilisation du bois en façade;
- les tôles, les plaques en plastique, et matériaux assimilés utilisés dans la fabrication des mobil-homes ou HLL;
- les appareillages de fausses pierres.

### • 6 - Colorations

Les teintes doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation c'est-à-dire les tons de la roche ou du terrain naturel.

Sont à proscrire pour les façades toutes les teintes vives et foncées.

UCe : sont admis les colorations vives sur les façades commerciales et les enseignes sans dépasser toutefois 15% de la surface de la façade.

• **7 - 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.

En cas de pose de clôtures,

les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée dont la largeur est inférieure à 3 m. devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise de la voirie.

Maçonnées et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 100 cm elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elles pourront être surmontées par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 160 cm.

Ces dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux établissements publics.

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. Seules sont autorisées et doublées d'une haie vive, les palissades en bruyères ou autres matières végétales.

**UCs** : des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons de sécurité.

• **8 - Clôtures en limite séparative**

En cas de pose de clôtures,

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

Maçonnées et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 120 cm 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 180 cm.

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux établissements publics.

Est strictement interdit l'utilisation de toiles plastifiées, de canisses en plastique pour créer un écran entre l'établissement et les parcelles limitrophes. Seules sont autorisées et doublées d'une haie vive, les palissades en bruyères ou autres matières végétales.

**UCs** : des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons de sécurité.

• **9- Extensions de bâtiments, adjonctions**

Les extensions sur les bâtiments existants devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction initiale.

• **10 – Volets et fermetures**

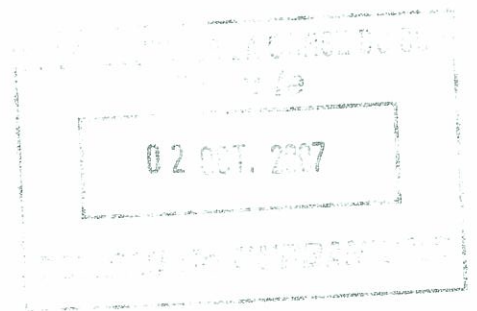
Identiques sur l'ensemble de la construction.

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.





**TITRE III – ZONES A URBANISER – Zone AU**



**TITRE III  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER - AU**

---

## Zone AU - Caractère de la zone

---

Les zones AU sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le PADD et le présent règlement.

Zone liée à l'habitat sous différentes formes, à l'accueil des activités économiques liées au tourisme, à l'artisanat et aux commerces de proximité.

Il faut distinguer :

- les zones en attente de la mise en place des réseaux (cf. le rapport de présentation) ;
- le secteur "b" touché par les dispositions du PEB de l'aérodrome d'Ajaccio- Campo dell'Oro.

Sur Bastelicaccia, les zones AU sont pour la plupart d'entre elles partiellement bâties. Les réseaux d'eau doivent être renforcés pour permettre une extension et une densification de l'urbanisation. Ces zones sont destinées à l'accueil de constructions d'habitats individuels plus ou moins groupés et aux activités de services et de commerces liées à la vocation résidentielle de la zone.

### SECTION I

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

---

##### Article AU-1

##### Occupations et utilisations du sol interdites

###### a- Rappels

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichement 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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article AU-2 et plus particulièrement :

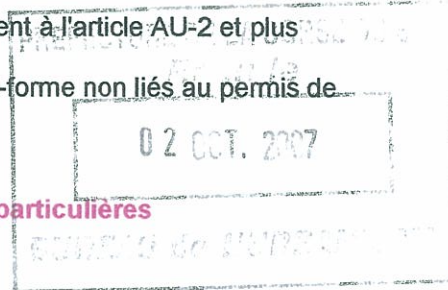
- les terrassements, remblais, aplanissements, création de plate-forme non liés au permis de construire.

##### Article AU-2

##### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

###### a- 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.



## TITRE III – ZONES A URBANISER – Zone AU

- Est admise la reconstruction hors zone inondable d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Sont admis en AUB uniquement les occupations suivantes sous condition

**Verghia, Pedi-Mozzo, Celaccia** → Renforcement de l'accès existant

**ET** sous condition de l'application des prescriptions d'urbanisme définies par le PEB (zone C) conformément à l'article 147-5 du code de l'urbanisme :

- **Habitations nouvelles**  
→ sont admis les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales;  
→ sont admis les constructions d'habitat individuel non groupées sous condition de l'art.14.
- **Habitations existantes** : la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée dans la limite des conditions de la section III ou la reconstruction sans aucun accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés;
- **Equipements publics et collectifs**

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

---

#### Article AU-3 Accès et voirie

##### 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 ou de l'article R-111-4 du code de l'urbanisme.
- 2) Les lotissements et les ensembles de constructions devront avoir un seul et unique accès par voie ouverte au public sauf cas particuliers liés aux caractéristiques du terrain, à la sécurité ou au maillage urbain existant.
- 3) Les nouveaux accès automobiles directs sur la RN196 sont interdits si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- 4) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.  
Pour des raisons de sécurité le long de la RD3, de la RD303 et la RD56b, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m. sauf impossibilité technique dûment justifiée et une zone de rétablissement sera prévue sur les sorties en pente.
- 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 ou haute du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

##### b- Voirie

- 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.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre les incendies, la protection civile et le passage des brancardes.

## TITRE III – ZONES A URBANISER – Zone AU

Elles doivent permettre le ramassage des ordures ménagères.

Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle seront exigés par la commune sans contrepartie sans préjudice d'une superficie plus importante.

- 2) Les voies nouvelles 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.
- 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 (U -AU-1AU) doit être réservée la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

- 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 AU- 4 Desserte par les réseaux

#### a- Eau potable

Toutes les constructions et installations qui requièrent l'eau potable doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable de capacité et de pression suffisante.

#### b- Assainissement

Toute construction ou installation devra obligatoirement évacuer les eaux usées vers le réseau public d'assainissement. Toutefois en absence provisoire du réseau public ainsi qu'en zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau public.

Toutes évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Les hébergements touristiques, les restaurants, les hôtels, les logements collectifs** doivent être impérativement raccordés au réseau public d'assainissement.

#### 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 ses eaux dans le milieu naturel doit se faire selon la réglementation en vigueur.

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.

### TITRE III – ZONES A URBANISER – Zone AU

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 rus et ruisseaux ne peuvent être busés que sur la stricte emprise de voies et accès.

#### **d – Bouches incendies**

Les nouvelles canalisations d'eau brute ou d'eau potable doivent être adaptées aux bouches d'incendies.

#### **e- Electricité-Téléphone**

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

#### **Article AU-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 75 mètres à partir de l'axe de la RN 196.

Pour les extensions des bâtiments existants, les améliorations et extensions ne doivent pas aggraver la situation par rapport à la sécurité routière : visibilité, ...

#### **Article AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative en cas de construction contiguës et sous condition de l'accord du voisin à travers un acte authentique ; dans le cas contraire les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans être inférieur à 4 m.

Cette distance minimale est obligatoire pour les piscines et annexes

#### **Article AU-8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre chaque volume destiné à l'habitat la distance sera d'au moins 5 m.

#### **Article AU-9 Emprise au sol maximale**

Un ou deux volumes par unité foncière.



**Article AU-10**  
**Hauteur des constructions**

**a- Conditions de mesure**

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de l'égout de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.

**b- Hauteur absolue**

Elle ne pourra pas excéder deux niveaux soit R+1 et 7 m. à l'égout.

Les volumes annexes non habitables (garages, ateliers) ne dépasseront pas une hauteur de 2,5 m. à l'égout.

Pour l'habitat ancien existant, la hauteur d'origine doit être respectée sauf alignement du faîtage avec une construction mitoyenne existante.

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

**Article AU-11**  
**Aspect extérieur des constructions**

**Rappel**

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage.

L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux.

**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.

De 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 - Rénovation**

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

**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.

Sont interdits :

- les constructions de toute nature (terrasses, extensions...), sur pilotis ou autres piliers de soutènement.
- les constructions en apparence bois, les HLL, mobil-home isolé ou groupé.

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 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, ils feront l'objet d'aménagements paysagers.

Les appareillages cyclopéens (blocs décamétriques) sont strictement interdits.

Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1,2 m. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

• **2 – Les toitures**

- en tuiles rondes
- le faîtage proche de la parallèle des courbes de niveaux.

Est à éviter, sur un même projet le mélange de types de toitures.

Sont interdits :

- les modifications de pente de la toiture d'origine lors de rehaussement sur des constructions anciennes.

• **3 - Façades et ouvertures**

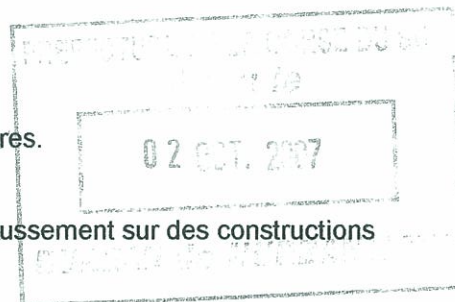
- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites

• **4 - 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.

• **5- Matériaux**

Pour les extensions, restaurations et rénovations, les matériaux utilisés seront identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.



### TITRE III – ZONES A URBANISER – Zone AU

Eviter de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduits avec une limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse.

#### Sont interdits :

- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'utilisation du bois en façade;
- les tôles, les plaques en plastiques, et matériaux assimilés utilisés dans la fabrication des mobil-homes ou HLL;
- les appareillages de fausses pierres.

#### • 6 - Colorations

Les teintes doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation c'est-à-dire les tons de la roche ou du terrain naturel.

Sont à proscrire pour les façades toutes les teintes vives et foncées.

#### • 7 - 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.

#### En cas de pose de clôtures.

les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée dont la largeur est inférieure à 3 m. devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique.

Maçonnées et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 100 cm 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 160 cm.

Ces dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux établissements publics.

#### Sont strictement interdits :

Les niches incorporées dans l'ouvrage

Les claustras, les tubes, les barbelés

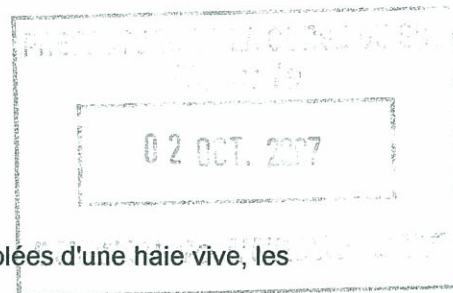
Le couronnement de murs par des tuiles, pierres

Les balustres

Les poternes

Les clôtures maçonnées non enduites

Les canisses et toiles synthétiques. Seules sont autorisées et doublées d'une haie vive, les palissades en bruyères ou autres matières végétales.



#### • 8 - Clôtures en limite séparative

#### En cas de pose de clôtures.

elles seront de composition simple et agrémentées d'une haie vive.

Maçonnées et d'une hauteur comprise entre 80 cm et 120 cm elles seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elles pourront être surmontées par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 180 cm.

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux établissements publics.

Est strictement interdit l'utilisation de toiles plastifiées, de canisses en plastique pour créer un écran entre l'établissement et les parcelles limitrophes. Seules sont autorisées de manière temporaire et doublées d'une haie vive, les palissades en bruyères ou autres matières végétales.





## TITRE III – ZONES A URBANISER – Zone AU

### SECTION III

#### Possibilités maximales d'occupation des sols

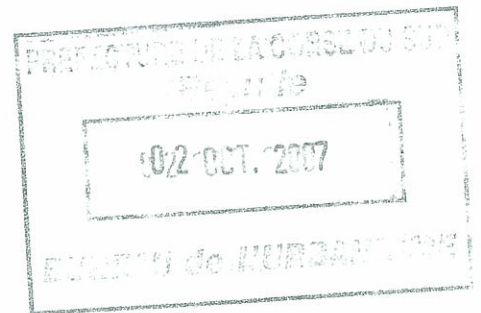
---

**AU :**

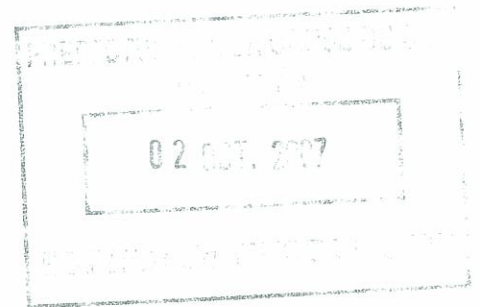
0,15 de C.O.S dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON pour les parcelles supérieures à 2000m<sup>2</sup>

Pour certaines occupations, les possibilités maximales sont fixées à l'article 2.

**AUb :** 0,08 de C.O.S



**TITRE IV – ZONES A URBANISER STRICTES – Zone 1AU**



**TITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER STRICTES – 1AU**

---

## Zone 1AU - Caractère de la zone

---

Zone naturelle non équipée devant être préservée en l'état en vue d'une urbanisation future concertée, à moyen ou long terme (zone dite stricte), par révision du PLU.

Le rapport de présentation précise pour chacune de ces zones la nature de l'occupation et de l'utilisation future du sol.

**1AU** : Caggiola, Macinajolo, Alivela et Cavone

### SECTION I

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

---

##### Article 1AU-1

##### Occupations et utilisations du sol interdites

###### 1- 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).

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

###### 2 - Sont interdits

Toutes occupations et utilisations des sols non expressément mentionnées à l'article et plus particulièrement :

- les terrassements, remblais, aplanissements, création de plate-forme non liés au permis de construire.

##### Article 1AU-2

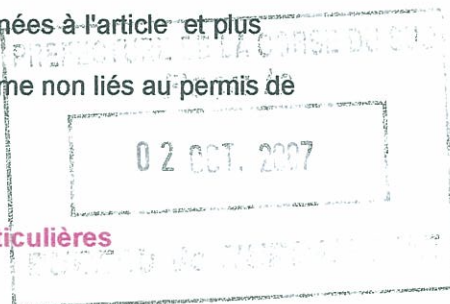
##### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

###### 1- Rappels

- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles. R331-1 et 2 du Code forestier.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et forestière (art. L.441.2 du code de l'urbanisme).

###### 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- La réalisation d'équipements publics et d'infrastructures d'intérêt public ne produisant pas de SHON.
- 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. Il s'agit : d'aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades ; de la réfection des toitures;



## TITRE IV – ZONES A URBANISER STRICTES – Zone 1AU

### SECTION II

#### Conditions de l'occupation du sol

---

##### Article 1AU-3 Accès et voirie

Sans objet.

##### Article 1AU-4 Desserte par les réseaux

Sans objet.

##### ARTICLE 1AU-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

##### Article 1AU-6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

##### Article 1AU-7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

##### Article 1AU-8 Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

##### Article 1AU-9 Emprise au sol

Sans objet.

##### Article 1AU-10 Hauteur des constructions

Sans objet.

##### Article 1AU-11 Aspect extérieur des constructions

Sans objet

##### Article 1AU -12 Stationnement

Sans objet.

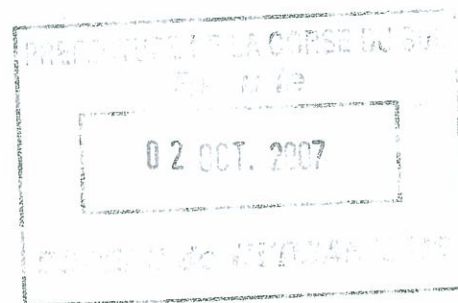
##### Article 1AU-13 Espaces libres et plantations

Sans objet.

### SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet





**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE AGRICOLE (A)**

---

## Zone A - Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Il existe plusieurs secteurs indicés comme suit :

- "i" : secteurs couverts par les zones inondables du PPRI. Dans les zones couvertes par le PPRI, la servitude d'utilité publique s'applique suivant les dispositions dans lesquelles elle a été approuvée et notamment ses limites." ok

- "n" : secteurs à protéger au titre de la loi paysage par l'intérêt de ces espaces

- "p" : secteurs sensibles ou d'intérêt au titre du paysage.

- "c" : secteurs où sont acceptés les aménagements liés au centre hippique.

### SECTION I

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

#### Article A-1

#### Occupations et utilisations du sol interdites

##### a- Rappels

Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art.L130 -1 du code de l'Urbanisme).

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).

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

##### b - Sont interdits, sur l'ensemble de la zone et de ses sous-secteurs :

Toutes les installations et occupations non expressément mentionnées à l'article 2 et plus particulièrement :

- les terrassements, remblais, aplanissements, création de plate-forme non liés au permis de construire.

En outre,

##### ▪ sont interdites en secteurs Ai & Ani :

- Toutes les occupations et utilisations interdites à l'article A1-b,
- Toute nouvelle construction ou installation,
- La reconstruction d'une construction existante après sinistre si celui-ci est lié à l'inondation,
- L'extension des constructions existantes,
- Les aires de stationnement ou leur extension,

## TITRE V – ZONES AGRICOLES – Zone A

- Tous les travaux, digues et installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A-2,
- Les remblais, quelle qu'en soit l'importance,
- Les décharges de quelque nature que ce soit, le stockage de produits polluants,
- Les stations d'épuration, sauf aux emplacements prévus sur les documents graphiques,
- Les grillages, les murs d'enceinte, et tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Sont interdits en secteur Ac :** Toutes les occupations et utilisations non liées au fonctionnement du centre hippique.

### Article A-2

#### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### a- Rappels :

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

##### b- Sont admis en zone A, sauf en secteurs An, Ani et Ai :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de SHON;
- 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 améliorations apportées aux bâtiments existants et leur extension limitée, sans changement de destination;
- La reconstruction des bâtiments non liés à l'activité agricole et leur extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B en cas de sinistre.
- La reconstruction des bâtiments agricoles en cas de sinistre;
- Le camping à la ferme;
- Les serres, les entrepôts et dépôts agricoles, à condition que le terrain d'assiette ne présente pas une pente supérieure à 10%;
- Les clôtures des terrains agricoles dans le respect des sites et de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole, et travaux divers soumis à une autorisation au titre des installations;
- Les locaux de vente de produits agricoles liés à l'exploitation;
- Les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités agricoles et indispensables à leur surveillance, sous condition de ne pas dépasser une SHOB maxima de 250 m<sup>2</sup>. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont, soit déjà implantés sur le terrain soit réalisés simultanément.

##### Sont uniquement admis en secteurs Ai et Ani :

- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, par exemple la pose de lignes et de câbles, les prises d'eau, les voies de communication, etc. ..., à condition de ne pas rehausser des lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues, ou modifier les périmètres exposés;

## TITRE V – ZONES AGRICOLES – Zone A

- Les ouvrages et les aménagements hydrauliques, à condition de ne pas aggraver 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, soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992.

### Sont uniquement admis en Ap :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de SHON;
- Les améliorations apportées aux bâtiments existants non liés à l'activité agricole dans le volume existant ;
- La reconstruction des bâtiments agricoles en cas de sinistre;
- Les clôtures des terrains agricoles dans le respect des sites et de l'environnement ;
- Les locaux de vente de produits agricoles liés à l'exploitation;
- Les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités agricoles et indispensables à leur surveillance, sous condition de ne pas dépasser une SHOB maximale de 250 m<sup>2</sup>. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont soit déjà implantés sur le terrain soit réalisés simultanément.

### Sont uniquement admis en An :

- Les clôtures des terrains agricoles dans le respect des sites et de l'environnement ;
- La réfection des bâtiments agricoles existants et leur extension limitée dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les aménagements nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, pastorale et forestière ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition que lesdits aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

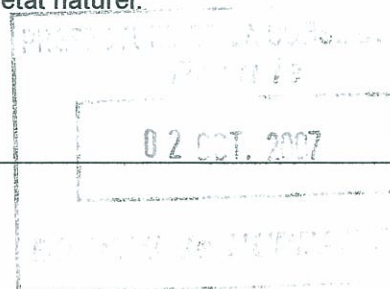
### Article A-3 Accès et voirie

#### a- 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.

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



**b- Voirie**

Dans les secteurs Ap et les sites pentus, les remblais-déblais des nouvelles voies doivent être réduits au maximum et faire l'objet d'aménagements paysagers pour réduire leur impact visuel dans le paysage.

**Article A- 4**  
**Desserte par les réseaux**

**a- Eau potable**

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

Dans les secteurs agricoles isolés est admis exceptionnellement le recours au forage. 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 devra obligatoirement évacuer les eaux usées vers le réseau public d'assainissement. Toutefois en absence provisoire du réseau public ainsi qu'en zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau public.

Toutes évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**c- Eaux pluviales**

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil)

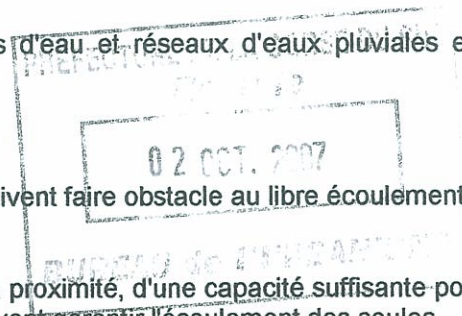
Lorsque il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales vers ce réseau.

En l'absence de ce réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le pétitionnaire est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements nécessaires permettant l'infiltration ou le libre écoulement des eaux pluviales.

Le libre écoulement des eaux doit être maintenu dans les talwegs. Le busage des fonds de talwegs n'est autorisé qu'au niveau du passage des voies ou chemins.

**d- Electricité - téléphone**

Si la protection du paysage le nécessite, et dans les secteurs Ap, An et Ani, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et/ou aux câbles téléphoniques ainsi que leur extension, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique dûment justifiée.



## TITRE V – ZONES AGRICOLES – Zone A

Les équipements techniques d'infrastructure ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur sauf en Ap où la hauteur ne doit pas nuire à la qualité des paysages et de l'environnement.

### Article A-11 Aspect extérieur des constructions

#### Rappels:

Est interdit

- tout terrassement, remblais, déblais, aplanissement, création de plateforme avant l'obtention du permis de construire;
- l'utilisation d'appareillage cyclopéen (blocs décimétriques)

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.

L'organisation des éléments et leur implantation doivent favoriser une bonne insertion dans le site support et réduire les terrassements, remblais et déblais.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et infrastructures publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes mais doivent toutefois s'insérer dans le site d'implantation.

#### Prescriptions réglementaires :

Les soubassements des constructions sont encastés dans la pente.

Les terrassements en plateforme sont réduits à la stricte emprise du bâti. Tout affouillement nécessaire à la construction sera scrupuleusement remblayé en fin de travaux pour reconstituer le terrain naturel.

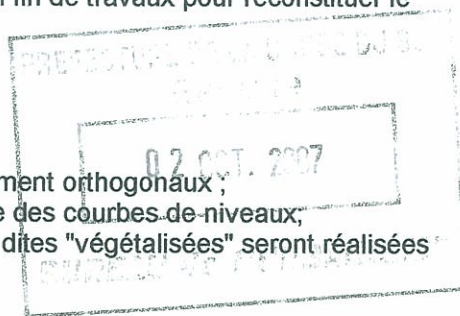
#### Pour les constructions d'habitat :

- **Les nouvelles constructions :**

- les volumes doivent être simples et sobres et strictement orthogonaux ;
- le faîtage des toitures doit être proche de la parallèle des courbes de niveaux;
- les toitures autres que les toits-terrasses ou toitures dites "végétalisées" seront réalisées en tuiles rondes;
- les ouvertures sont alignées entre elles,
- les percements à tendance verticale,
- Eviter de traiter des façades en pierres apparentes et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle.
- La maçonnerie : soit en pierre (locale) apparente rejointoyée à joints fins avec un mortier d'une coloration proche à celle de la pierre soit en maçonnerie enduite utilisant un enduit teinté de préférence dans la masse.
- La coloration : sont interdites les couleurs vives ou foncées, les roses, les gris froids, les jaunes, les rouges. Les colorations choisies seront celles qui se rapprochent des teintes du terrain naturel et qui permette une bonne intégration de la construction dans le site.

- **Pour les restaurations – rénovations :**

La réutilisation de bâtiments existants devra respecter le caractère d'origine et plus particulièrement pour les bâtiments traditionnels anciens. 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 doivent être respectés.



• **Pour les autres bâtiments agricoles :**

- Eviter les couleurs vives non adaptées au site (voir annexes du règlement), seules sont admises les teintes mates.
- Préférer les matériaux naturels (bois et pierre locale)
- Eviter la tôle galvanisée brute ou brillante

En outre, en Ap : préférer les toitures terrasses.

**Les clôtures :**

De préférence employer des clôtures traditionnelles (piquets en châtaignier et grillage type ursus, ou simple), ayant recours au bois, à la pierre.  
Les murets anciens doivent être préservés.

L'implantation des clôtures le long d'une ripisylve ne doit pas entraîner sa destruction. Un recul de 5 m est recommandé à des fins de préservation de cet habitat humide.

**Article A-12  
Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre doivent être assurés au dehors des voies publiques.

**Article A-13  
Espaces libres et plantations**

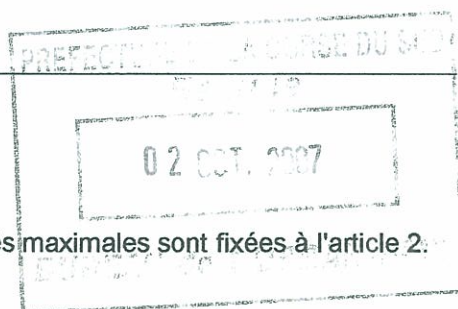
Les dépôts en plein air doivent être dissimulés par des haies vives à feuillage persistant, d'une hauteur et d'une épaisseur suffisantes.

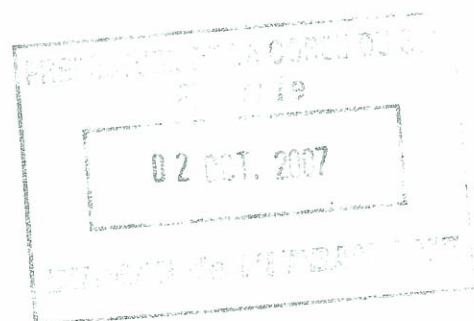
Les arbres existants significatifs doivent être conservés.  
Les ripisylves doivent être maintenues.

**SECTION III  
Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article A-14  
Possibilités maximales d'occupation du sol**

En zone A, il n'est pas fixé de C.O.S.  
Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation, les possibilités maximales sont fixées à l'article 2.





**TITRE VI  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE (N)**

---

## Zone N - Caractère de la zone

Zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Plusieurs secteurs sont identifiés :

- "Np" délimitent les espaces particulièrement fragiles au titre du paysage, il s'agit de massifs collinaires et de boisements denses de chênes lièges et/ou de chênes verts.

- "Ni" délimite les espaces inondables de la vallée du Prunelli et de la plaine de la Gravona. Dans les zones couvertes par le PPRI, la servitude d'utilité publique s'applique suivant les dispositions dans lesquelles elle a été approuvée et notamment ses limites." *de*

- "Np1" désigne les secteurs naturels sur les piedmonts du monte Aragnascu.

### 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.

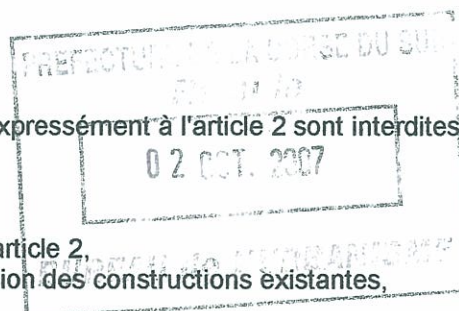
Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

###### b - Sont interdits :

Toutes occupations et utilisations des sols non mentionnées expressément à l'article 2 sont interdites.

###### En outre sont interdits en secteur Ni :

- Toutes les occupations et utilisations interdites à l'article 2,
- Toute nouvelle construction ou installation, l'extension des constructions existantes,
- Les aires de stationnement ou leur extension,
- La reconstruction d'une construction existante après sinistre si celui-ci est lié à l'inondation,
- Tous les travaux, digues et installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A-2,
- Les remblais, quelle qu'en soit l'importance,
- Les décharges de quelque sorte que ce soit,
- Les stations d'épuration, sauf aux emplacements réservés,
- Les clôtures végétales, les haies, les grillages, les murs d'enceinte, d'une façon générale tout ce qui ferait obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les reconstructions en cas de sinistre.



## TITRE VI – ZONES NATURELLES – Zone N

### Article N-2

#### Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

##### Sont admis en N uniquement les occupations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour la conservation des milieux naturels,
- Les équipements publics techniques d'infrastructure d'intérêt communal après examen de leur implantation et de leur aspect pour la protection de l'environnement et l'intégration dans le paysage,
- Les améliorations apportées aux bâtiments existants et leur extension - dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de la S.H.O.N et sans changement de destination,
- Les lignes aériennes sous condition d'une bonne insertion dans le site naturel.

##### Sont admis dans le secteur Ni uniquement les occupations suivantes :

- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, par exemple la pose de lignes et de câbles, les prises d'eau, les voies de communication, etc. ..., à condition de ne pas rehausser des lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues, ou modifier les périmètres exposés;
- Les ouvrages et les aménagements hydrauliques, à condition de ne pas aggraver 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, soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992.

##### Sont admis dans les secteurs Np et Np1 uniquement les occupations suivantes :

- les aménagements légers liés à la protection ou à la découverte du milieu naturel.
- les équipements publics ne produisant pas de SHON et intégré dans le site.

## SECTION II -

### Conditions de l'occupation du sol

### Article N-3

#### Accès et voirie

##### a- 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.

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

**b- Voirie**

Dans les secteurs Np et les sites pentus, les remblais-déblais des nouvelles voies doivent être réduits au maximum et faire l'objet d'aménagement paysager pour réduire leur impact visuel dans le paysage.

**Article N- 4**  
**Desserte par les réseaux**

**a- Eau potable**

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

En l'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en vigueur.

En cas d'alimentation par forage privé, toute connexion entre le réseau public et privé est interdite.

Aucun renforcement du réseau public ne sera réalisé en cas d'extension des constructions existantes, de réhabilitation de bâtiments.

**b- Assainissement**

Toute construction ou installation devra obligatoirement évacuer les eaux usées vers le réseau public d'assainissement. Toutefois en absence provisoire du réseau public ainsi qu'en zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau public.

Toutes évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

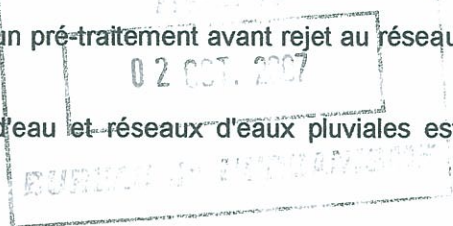
**c- Eaux pluviales**

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil)

Lorsque il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales vers ce réseau.

En l'absence de ce réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements nécessaires permettant l'infiltration ou le libre écoulement des eaux pluviales.

Le libre écoulement des eaux doit être maintenus dans les talwegs. Le busage des fonds de talwegs n'est autorisé qu'au niveau du passage des voies ou chemins.



**d- Electricité - téléphone**

Si la protection du paysage le nécessite, et dans les secteurs Np et Np1, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et/ou aux câbles téléphoniques ainsi que leur extension, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain sauf :

- impossibilité technique dûment justifiée
- OU
- si cette solution est plus nuisible pour le paysage ou l'environnement que l'implantation de fils aériens.

**Article N-5  
Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

Pour les constructions existantes, les extensions autorisées ne doivent pas aggraver la situation vis à vis des voies en terme de sécurité routière, de visibilité.

**Article N-7  
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions existantes, les extensions autorisées doivent respectées une distance de 3 m. minimum par rapport aux limites séparatives.

**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**

Pour les constructions existantes, aucun rehaussement n'est autorisé et les extensions ne peuvent être plus élevée que la construction initiale.

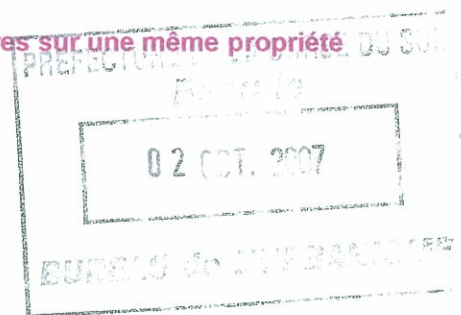
**Article N-11 Aspect extérieur des constructions**

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.

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



**Article N-12**  
**Stationnement**

**a – Les emplacements – modalités d'application**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées

Pour tous projets de constructions destinés l'accueil du public, les aires de stationnement ne feront l'objet d'aucun travaux d'imperméabilisation du sol, l'aspect naturel du site devra être préservé.

**b- Les zones de manœuvre**

A l'intérieur de la parcelle.

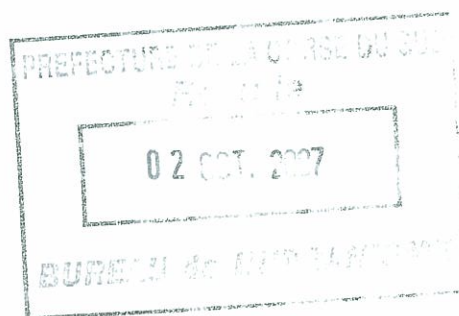
**Article N-13**  
**Espaces libres et plantations**

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

**SECTION III**  
**Possibilités maximales d'occupations des sols**

---

Sans objet.



## Zone NK - Caractère de la zone

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

*Le secteur NKi est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Gravona : le règlement de la zone d'aléa et de risque très fort s'applique. Dans les zones couvertes par le PPRI, la servitude d'utilité publique s'applique suivant les dispositions dans lesquelles elle a été approuvée et notamment ses limites."*

### SECTION I

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

##### Article NK-1

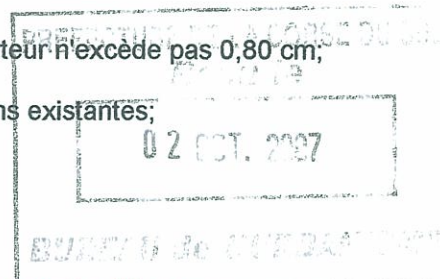
##### Occupations et utilisations du sol interdites

###### Sont interdits

Toutes occupations et utilisations des sols non liées directement à l'exploitation de la carrière.

**En outre sont interdits en NKi**, toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 ci-après et :

- toute nouvelle construction et installation ainsi que l'extension des constructions existantes;
- les stations d'épuration,
- tous travaux, digues, remblais et installation de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2;
- les aires de stationnement et leur extension,
- les sous-sols à l'exception des vides sanitaires dont la hauteur n'excede pas 0,80 cm;
- les décharges de quelque sorte que ce soit,
- le stockage des produits polluants sauf pour les installations existantes;
- les clôtures végétales ou grillage, les murs d'enceinte,
- les plantations de haies.



##### Article NK-2

##### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans la zone, le renouvellement des autorisations d'exploitation de la gravière conformément à la réglementation en vigueur.

###### En outre sont admis en NK :

- l'exploitation des installations existantes, leur extension et les nouvelles installations nécessaires au fonctionnement de l'activité existante à condition de ne pas dépasser la côte 50 NGF;
- Les bureaux dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON sur la totalité de la zone.

**En NKi, sont admises 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 des services publics par exemple la pose de lignes et de câbles, les prises d'eau, les voies de communication 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 et les aménagements hydrauliques, à condition de ne pas aggraver 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.

## TITRE VI – ZONES NATURELLES – Zone N

- Les clôtures sous réserve qu'elles soient constituées d'un maximum de 5 fils avec poteaux distants de 2 m. au moins de manière à permettre le libre écoulement des eaux.
- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque existant soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article 31 de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992.

### En outre sont admis sur les biens et activités existantes en NKi:

- 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 ne pas aggraver les risques et leurs effets. Il s'agit : d'aménagements internes sans changement 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 techniques indispensables dans la limite maximale de 10 m<sup>2</sup>;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités sous réserve d'un rehaussement du premier niveau de plancher sans augmentation de l'emprise au sol;
- l'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations (digues notamment);
- le renouvellement des autorisations d'exploitation de la gravière dans le périmètre de la zone.

## SECTION II Conditions de l'occupation des sols

---

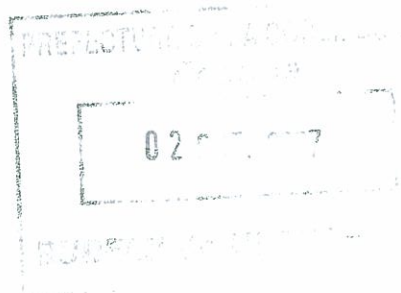
### Article NK-3 Accès et voiries

#### a- Accès

Aucun nouvel accès ne sera créé.

#### b- Voiries

Aucune nouvelle voie ne sera ouverte.



### Article NK-4 Desserte par les réseaux

#### a- Eau Potable

Les installations seront raccordées au réseau public d'eau potable à défaut d'autres dispositifs pourront être mis en place suivant la législation en vigueur notamment pour les besoins en eau "industrielle" et sous réserve de l'application des normes en vigueur.

#### b- Assainissement

La zone n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif. Conformément à l'arrêté préfectoral 01-0750 du 22 mai 2001 complétant l'arrêté du 6 mai 1996 modifié, "l'évacuation des effluents bruts ou traités dans le milieu superficiel ainsi que dans les réseaux d'évacuations des eaux pluviales est interdite".

Les effluents doivent être infiltrés dans le sol.

La zone d'épandage sera localisée de manière à être située en dehors de voies de circulation, et de stationnement des engins et camions de l'exploitation, en dehors des zones de stockage et en dehors des zones inondables de la Gravona.

Le dispositif de traitement aura un recul d'au moins 35 m. par rapport au plan d'eau et cours d'eau, et d'au moins 15 m. par rapport aux limites séparatives.

## TITRE VI – ZONES NATURELLES – Zone N

Les eaux de type industriel produites par l'exploitation de la gravière doivent subir un traitement préalable et conforme aux normes en vigueur.

### c- Eaux pluviales

Les aménagements doivent être conformes au règlement du PPRI (art.1 et art.2).

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.

### d- Electricité et téléphone

Sans objet

#### Article NK-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Sans objet

#### Article NK-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A au moins 3 m. des limites séparatives.

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

Les constructions destinées aux bureaux doivent être regroupées.

#### Article NK-9 Emprise maximale au sol

Sans objet

#### Article NK-10 Hauteur des constructions

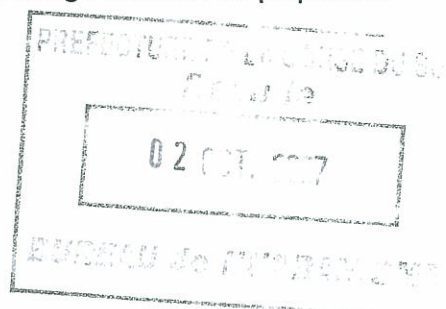
Un seul niveau pour les constructions et installations destinées à l'accueil du public et les bureaux :

Autres installations : sans objet.

#### Article NK-11 Aspect extérieur des constructions

### a. Rappel

Le projet d'extension de la gravière devra se réaliser en intégrant la conception paysagère. Les installations ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte à la qualité des paysages environnants urbains et naturels.



**b. Prescriptions réglementaires**

**Implantation et adaptation au sol des constructions :**

Sans objet

**Matériaux et aspect extérieur**

Les installations auront un aspect sobre et des volumes simples.

Est interdite :

- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.
- le placage de fausses pierres.

**Colorations**

Le choix des teintes et couleurs doit garantir une bonne insertion des installations et constructions dans le site et le paysage environnant. Toutes extensions et nouvelles constructions feront l'objet d'une étude préalable.

**Article NK-12  
Stationnement**

**a- Les emplacements – modalités d'application**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées et en NKi, selon les dispositions du PPRI (art.1)

Pour tous projets de constructions destinées l'accueil du public, les aires de stationnement ne feront l'objet d'aucun travaux d'imperméabilisation du sol, l'aspect naturel du site devra être préservé.

**b- Les zones de manœuvre**

A l'intérieur de la zone d'activité.

Des emplacements doivent être réservés aux manoeuvres de chargement et déchargement.

**Article NK-13  
Espaces libres et plantations**

Un aménagement paysager est obligatoire pour l'insertion de la gravière et de ses installations dans le site et la vallée de la Gravona.

**SECTION III  
Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet.



## SUPERFICIE DES ZONES

Zones urbaines UC : 175 ha

Zones à urbaniser AU : 226 ha 1AU : 20 ha

Zones Naturelles N : 593 ha

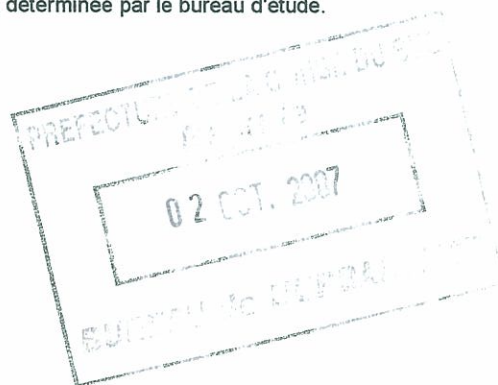
Zones Agricoles A : 807 ha

Les espaces boisés classés : 216 ha

## EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Lieu-dit	objet	bénéficiaire	Superficie approximative	parcelles
1	Valle d'Arola	Place, stationnement, équipements et services publics, commerces	Commune	2,6 ha	950, 2397,2398
2	Prunelli	Station d'épuration	commune	900 m <sup>2</sup>	1034
3	Capparone	Unité de traitement des eaux usées	Commune	2200 m <sup>2</sup>	1416
4	Alciadolce			-	42,46, 47
5	Riccini			-	270,274, 275
6	Pedocchio			-	193
7	Alzetta			-	273
8	Tre cantoni			-	751
9	Casaccia			-	728

Remarque : L'emprise des unités de traitement des eaux usées n'a pas été déterminée par le bureau d'étude.



## 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 m<sup>2</sup> (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.

### **Aire naturelle de camping**

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.

### **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 bâtiment 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

### **Camping à 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'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 nombre 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'il 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

**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 par ménage exploitant.

**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...)

**Habitat de loisir léger (HLL)**

(art.444-2 et suivant du Code de l'urbanisme)

Les constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R-111-16 du code de la construction et de l'habitation.

**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**

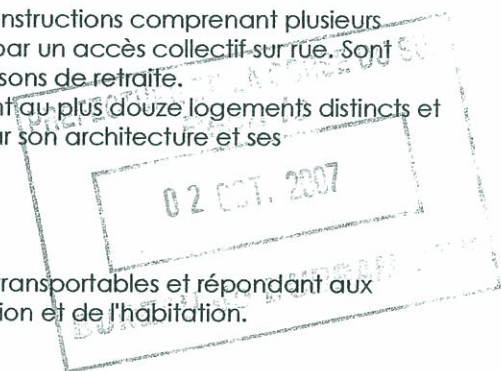
La hauteur au faîtage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris, les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

**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 – opération d'ensemble**

Opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces, ou activités artisanales et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non division parcellaire).

## P

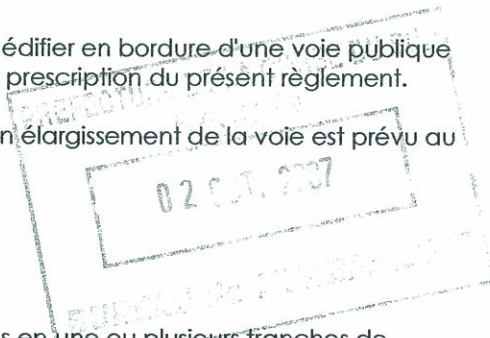
### **Propriété – terrain- unité foncière**

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 m<sup>2</sup> 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 limites parcellaires

**Zone**

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*

