

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LURI



### IV) REGLEMENT

*Projet pour approbation par le Conseil Municipal*



## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	Dispositions générales
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain

# NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

Article 1. Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4. Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 7. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 8. Emprise au sol des constructions.

Article 9. Hauteur maximale des constructions.

Article 10. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords; la protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

Article 11. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 12. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Article 13. Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 14. Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune de Luri les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

## Article 2: PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

### Rappel

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Afin notamment de ne pas fragiliser les procédures d'élaboration ou de révision en cours à la date de publication du décret, ce dernier prévoit des dispositions transitoires.

Ces dispositions transitoires relatives aux plans locaux d'urbanisme sont prévues aux VI et VII de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanismes:

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise dans son article VI que « *Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.* »

Les procédures en cours peuvent être menées à leur terme dans des conditions inchangées.

**La commune de Luri n'ayant pas pris de délibération en ce sens; les dispositions applicables restent celles en vigueur au 31 décembre 2015.**

Toutefois, à l'exclusion des articles portant sur le contenu modernisé du P.L.U., les autres sont indiqués dans leur version recodifiée du 1 j janvier 2016.

## 1 – Règles générales d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5, R. 111-25, R. 111-6 à R. 111-14 R. 111-26, R. 111-15 à R. 111-18, R. 172-1, R. 172-2, R. 172-3, R. 111-31 du Code de l'Urbanisme

Les autres articles du chapitre premier : règlement national d'urbanisme restent applicables.

## 2 - Périmètres visés par le Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

*Secteurs soumis au DPU (droit de préemption urbain) :*

L'ensemble des zones U et AU du présent seront soumises au D.P.U

Secteurs soumis à permis de démolir :

*L'ensemble du territoire communal.*

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

3 - Les articles L.313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

## 4 - Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

## 5- Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels :

*Des risques Inondation existent sur le territoire communal*

Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans l'Atlas des Zones Inondables publié le 1er Mars 2003, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

*Des risques Incendie de Forêt existent sur le territoire communal*

Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans la carte d'aléa Incendie de Forêt, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

*Des risques de submersion marine existent sur le territoire communal*

Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans l'Atlas des Zones Submersibles publié en 2015, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

*La commune présente sur son territoire des zones habitées sur des affleurements d'amiante (serpentinite) ou situées à proximité.*

Le risque sanitaire est avéré dès lors que de l'amiante est mis en évidence dans le sol (affleurement de serpentinite ou de zone de contact) et que ce sol est affouillé mettant des fibres en suspension.

Une carte des "formations potentiellement amiantifères" joint en annexe a été établie par le Bureau de recherche Géologique et Minière.

Pour tout acquéreur ou porteur de projet dans les zones d'affleurement, les risques liés à l'amiante seront notifiés. Le pétitionnaire devra alors s'engager à préserver la santé publique s'il entreprend des travaux.

## 6 - Les règlements des lotissements :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme

de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

#### 7 - Autres réglementations:

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

S'appliquent également :

La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.

La Loi du 31 décembre 1992 sur le bruit

Les mesures de prévention des incendies contenues dans les articles L.322.1 du Code Forestier, notamment l'obligation de débroussaillage d'un périmètre de 50m ou de 100m autour des constructions et installations et du maintien en état débroussaillé.

La loi du 2 Février 1995 dite loi de l'environnement

La loi « grenelle II » du 12 juillet 2010

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse approuvé en Octobre 2015

La loi Littoral du 3 janvier 1986

La loi Montagne du 9 janvier 1985

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les éléments de paysage identifiés.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

*Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :*

- **zones UA** : correspondant au périmètre des coeurs de hameaux et des villages de Piazza et Santa Severa. La fonction résidentielle sera confortée par une intervention en faveur de l'habitat permanent. Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services  
Elles se distinguent par des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles et patrimoniales.

- **zones UB** : correspondant au prolongement immédiat des coeurs de hameaux et des villages.

Les zones UB correspondent aux extensions urbaines immédiates des villages de Piazza, de Campu et de Santa Severa.

Elles représentent des zones urbaines denses à moyennement denses qui les entourent et les prolongent.

Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services.

En terme de bâti et de sa traduction spatiale, il est nécessaire de se rapprocher de la composition urbaine des villages et des hameaux existants et de rechercher un paysage de rues ordonnancées facilitant «l'épaississement» des villages et la relation entre quartiers.

- **zones UC** : correspondant à un tissu d'habitat pavillonnaire à structurer et à organiser. Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services.

Elles représentent des zones urbaines moyennement denses à peu denses qui prolongent, en seconde couronne, les villages de Campu et de Piazza.

Elles sont arborées et destinées à accueillir une forme urbaine davantage aérée comprenant des gabarits contrastés, des continuités paysagères entre emprises privées et publiques mais aussi une forte densité végétale.

- **zone UP** : correspondant au port abri et à sa zone d'équipements. Zone destinée à l'accueil de constructions, équipements, installations et travaux dont l'activité est liée à la navigation de plaisance, au nautisme et à la pêche.

*Les zones à urbaniser sont repérées sur le document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :*

- **zone AU** : correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation urbaine résidentielle dont l'ouverture à l'urbanisation se fera, suivant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaire au fonctionnement de la zone.

Elle constitue le prolongement de la zone UA de Campu dont elle reprendra les caractéristiques d'occupation des sols mais présente une absence d'équipement pour la desservir.

La zone AU a pour vocation de compléter les capacités d'urbanisation du territoire communal et du village de Campu à court ou moyen terme.

Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services.

*Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :*

- **zones A** : correspondant aux zones de la commune à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprennent plusieurs secteurs :

- Les secteurs AL inscrits dans les espaces proches du rivage;
- Les secteurs ASa correspondant aux espaces stratégiques agricoles;
- Les secteurs ASaL correspondant aux espaces stratégiques agricoles inscrits dans les espaces proches du rivage;
- Les secteurs ASaLerc correspondant aux espaces stratégiques agricoles identifiés comme espaces remarquables au titre de la loi littoral et inscrits dans les espaces proches du rivage;
- Les secteurs Aer correspondant à des espaces remarquables au titre de la loi littoral;
- Les secteurs ALerc correspondant à des espaces remarquables au titre de la loi littoral inscrits dans les espaces proches du rivage;

*Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5, sont les :*

Les zones N proprement dites correspondant aux espaces naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et paysager.

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- Les secteurs Ner correspondant à des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral;
- Le secteur Nsp destiné à des équipements sportifs et de loisirs existants;
- Le secteur Nh correspondant à l'hébergement hôtelier et touristique dans le périmètre des bâtiments existants de l'ancien couvent San Nicolao;
- Le secteur Nt correspondant à un périmètre existant réservé à l'hébergement touristique et de loisirs de type habitations légères de loisirs, camping et stationnement des caravanes.

**La commune est soumise au risque inondation et au risque de submersion marine marqués respectivement dans les planches graphiques par un zonage bleu ciel et un zonage orange clair.**

**Ils imposent des règles de sécurité et de lutte particulières adaptées aux risques.**

**Les secteurs doivent à la fois respecter le règlement des zones et prendre en compte les risques encourus.**

#### Article 4 : INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DÉLIMITÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

- Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du présent dossier de PLU et explicités à la pièce 5 du dossier de PLU;

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du Code de l'Urbanisme;

- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique;

- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique;

- La bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs à l'intérieur de laquelle en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites;

- La limite des espaces proches du rivage à l'intérieur de laquelle l'extension doit être limitée est conforme aux dispositions du schéma de mise en valeur de la mer;

- Dans les zones urbaines, des secteurs sont délimités au Plan de Zonage appelés Servitude de taille de logements, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser;

- La définition de cônes de vision à protéger. Ce principe de protection devient opposable aux autorisations d'occupation des sols pour les deux secteurs de Santa Severa identifiés dans les planches graphiques.

- La définition d'un plan non-altus tollendi. Ce principe de protection devient opposable aux autorisations d'occupation des sols pour le site de Romanella identifié dans les planches graphiques.

- Les risques Inondation (aplat bleu ciel)

Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans l'Atlas des Zones Inondables publié le 1er Mars 2003, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

- Les risques de submersion marine (aplat orange clair)

Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans l'Atlas des Zones Submersibles publié en 2015, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

## ARTICLE 5: ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : Les dispositions des articles ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle est rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis :

- nature du sol,
- configuration de la parcelle,
- caractère des constructions avoisinantes.

Elle doit rester limitée. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

5.2 : Lorsqu'un immeuble 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 l'immeuble avec les nouvelles règles, ou qui ne sont sans effet à leur égard.

5.3 : En cas de projet de création architecturale inscrite dans le développement durable, il pourra être fait dérogation des dispositions énoncées à l'article 10 de chaque zone, après validation des services concernés.

La notion de projet de création architecturale fait référence à une architecture contemporaine et tirant partie des dernières innovations en matière de développement durable et en relation avec l'évolution des façons de vivre l'habitation.

## ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

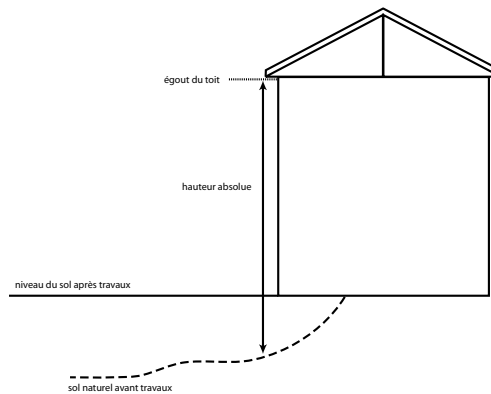
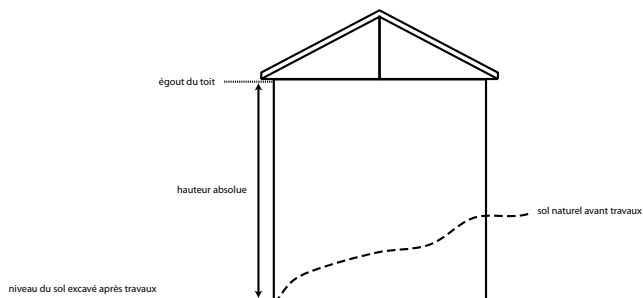
Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## ARTICLE 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).



## ARTICLE 8 : LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent..»

### Règlement :

La pérennité des éléments paysagers (jardins en terrasse, alignements d'arbres, haies, bois et bosquets), identifiés dans les documents graphiques, de par leur intérêt environnemental (rôle sur la qualité de l'eau, l'érosion des sols ...) et paysager (écrans végétaux, nature en ville), doit être assurée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager protégé au titre de la Loi Paysage (article L.151-23 du code l'urbanisme) doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Chaque demande d'arrachage d'une haie, d'un alignement d'arbre, d'un bois ou d'un bosquet sera soumise pour validation à la commission d'urbanisme.

Une importance particulière sera accordée aux éléments paysagers présentant un rôle de protection du réseau hydrographique. Certaines haies permettent de localiser les ripisylves de la commune ainsi que les haies qui forment un angle d'infiltration avec ces dernières. Celles-ci peuvent être considérées comme des dispositifs antiérosifs protégeant directement le réseau hydrographique.

De la même façon, les haies sur talus ainsi que les bois représentent des éléments paysagers indispensables au bon état écologique et chimique des cours d'eau.

Par ailleurs, les espaces en creux des constructions n'ont pas tous vocation à être bâtis.

Certains coeurs d'îlots végétalisés, certains jardins, certains beaux et hauts sujets d'arbres (pins parasols, platanes, palmiers) doivent restés préservés de l'urbanisation pour leurs fonctions d'espaces de respiration et de structuration de l'espace urbanisé.

Par leurs présences verticales et imposantes dans le paysage, elles s'affirment comme des écrans végétaux.

En cas de suppression dûment motivée d'un élément paysager inventorié sur les planches de zonage, des mesures compensatoires seront exigées.

La commission d'urbanisme aura pour mission de définir la compensation à mettre en place afin de reconstituer un élément paysager au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètre ou en m<sup>2</sup>) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...).

La localisation de la compensation se fera en concertation avec le porteur du projet et/ou le propriétaire, mais elle devra tout de même garantir une fonction environnementale équivalente à celle de l'élément paysager effacé. La mesure compensatoire pourra être définie avec l'appui de structures locales chargées de mettre en place les politiques publiques environnementales sur le territoire.

Les travaux pour la mise en place de la compensation devront être effectués l'hiver suivant l'arasement, à la charge du porteur de projet.

## ARTICLE 9 : LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Règlement :

La pérennité des éléments paysagers (jardins en terrasses, maisons d'américains, maisons de notables et leurs jardins d'agrèments), identifiés dans les documents graphiques, de par leur intérêt historique, culturel et historique doit être assurée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Chaque demande d'autorisation d'occupation des sols sur ces sites sera soumise pour validation à la commission d'urbanisme.

## TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

## Zones UA

### Caractère de la zone

Les zones UA correspondant au périmètre des coeurs de hameaux et des villages de Piazza et Santa Severa.  
La fonction résidentielle sera confortée par une intervention en faveur de l'habitat permanent. Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services.  
Elles se définissent par un tissu urbain patrimonial, dense en ordre continu et aligné sur voies.  
Les occupations et utilisations du sol doivent respecter la trame urbaine et le caractère architectural existant.

Certaines zones UA font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans les planches graphiques. Leurs principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

### Article. UA.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

#### Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

### Article. UA.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

#### Rappel :

- 1- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 3- Sur les terrains situés en zones d'affleurements amiantifères, les travaux devront être réalisés en se conformant aux mesures permettant de prévenir tout risque sanitaire liés à la suspension de fibres d'amiante.

4- L'atlas des zones inondables de Haute Corse informe sur la potentialité d'inondation aux abords des autres ruisseaux de la commune. Dans les secteurs inondables, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions.

5- Certaines parties de la zone se situent dans le périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres délimité autour des monuments classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913. Toute autorisation de construire à l'intérieur du périmètre ne peut-être délivré qu'après l'avis conforme des de l'architecte des bâtiments de France.

6- La commune est soumise au risque de submersion marine. Ils imposent des règles de sécurité et de lutte particulières adaptées aux risques.

7- Lors de la création d'un programme de 5 logements et plus, dans les zones UA de Santa Severa, des secteurs sont délimités au Plan de Zonage, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser.

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UA.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Article UA.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

#### **Voirie :**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RD80 et RD180 sont à éviter dans la mesure du possible.

#### **Article UA.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

##### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

##### **Assainissement :**

###### *Eaux usées*

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

###### *Eaux pluviales*

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

##### **Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou

restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

#### **Article UA.5 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

Toutefois, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considéré comme alignement obligatoire, le nu du mur des bâtiments à démolir quelle que soit sa position par rapport aux voies et emprises publiques.

Un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

#### **Article UA.6: Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un projet de reconstruction d'un immeuble, le futur bâtiment est implanté, autant que possible, à l'identique du bâtiment à démolir; il est obligatoirement implanté en mitoyenneté des bâtiments adjacents si tel est le cas.

Dans le cas d'un projet de construction sur une parcelle non-bâtie, l'immeuble peut être édifié selon le cas, sur les limites séparatives ou observé un retrait de 3 mètres sous réserves que le gabarit et le mode d'implantation du nouveau bâtiment soient cohérents avec ceux des bâtiments environnants.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

#### **Article UA.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 3 mètres.

#### **Article UA.8 : Emprise au sol**

Non renseigné

#### **Article UA.9 : Hauteur maximale des constructions**

##### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

##### Hauteur absolue

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 12 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général

#### **Article UA.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions traditionnelles Cap-Corsines.

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

Les principes ci-dessous concernent les maisons d'habitat classique mais ne traite pas les cas particuliers (grandes demeures d'exception et maisons d'américains existantes).

A cet effet, il s'agira d'inciter au recours à l'intervention d'un architecte spécialisé.

### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher :

- un rythme vertical affirmé
- une faible profondeur
- une prédominance des pleins sur les vides

### *Façade*

Les façades devront respecter les dispositions suivantes :

- percements de proportions rectangulaires verticales
- percements plus hauts que larges
- absence d'encadrements des baies
- absence ou rareté de la modénature
- volets extérieurs de préférence en bois et persiennés

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

De la même façon, les projets devront s'orienter vers des choix polychromiques judicieux en fonction des contextes rencontrés de chacun des hameaux.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

### *Menuiseries*

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse (Fiche Action 1.4.2 "Intervenir sur l'existant : manière locale et matériaux").

Les menuiseries de fenêtres, en bois, devront être peintes en gris.

Les portes, y compris les portes de garage, devront être habillées de bois à lames larges.

Le P.V.C est à éviter

### *Ferronnerie*

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse (Fiche Action 1.4.2 "Intervenir sur l'existant : manière locale et matériaux").

La ferronnerie devra être à barreaudage droit de la couleur des volets.

### *Couvertures*

Les couvertures seront de préférence en lauze pour assurer l'intégration ou la continuité avec le bâti existant pour toutes demandes de travaux sur une construction existante, une extension ou une nouvelle construction.

Les toitures végétalisées sont également autorisées dans la limite de 30% de la surface de toiture. Elles pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Les toitures présenteront de faibles débords, toujours nets et peu saillants

Les toitures pourront comporter jusqu'à deux pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain

La pente des toitures devra être comprise entre 35% à 40%.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

### *Devantures commerciales*

Les devantures commerciales sont traitées en devantures tableaux et de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Celles-ci devront respecter les travées des étages supérieurs. Les enseignes seront à peindre directement sur la façade, ou à figurer sous forme de lettres métalliques détournées.

Elles seront rétro-éclairées ou éclairées par sports latéraux.

Les enseignes à caissons lumineux seront à proscrire.

### *Pente*

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux

### *Clôtures*

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein de 1,50 mètre maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre ou de treilli soudé.

Les matériaux utilisés doivent être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches de préférence.

### *Portails et portes*

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### *Paraboles et antennes*

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades

### *Abris jardins*

Sont interdits les abris de jardins

### *Citerne de gaz et gasoil*

Les citernes de gaz seront enterrées

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

### *Éléments techniques*

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

## **Article UA.11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de 5 et moins de 5 logements : néant
- habitation de plus de 5 logements : 1,5 places par logements
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Non réglementé

## **Article UA.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

## **Article UA.13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

## **Article UA 14: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

## Zones UB

### Caractère de la zone

Les zones UB correspondent aux extensions urbaines immédiates des villages de Piazza, de Campu et de Santa Severa. Elles représentent des zones urbaines denses à moyennement denses qui les entourent et les prolongent. Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services. En terme de bâti et de sa traduction spatiale, il est nécessaire de se rapprocher de la composition urbaine des villages et des hameaux existants et de rechercher un paysage de rues ordonnancées facilitant «l'épaississement» des villages et la relation entre quartiers.

Certaines zones UB font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation définies dans les planches graphiques. Leurs principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

### Article. UB.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

### Article. UB.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 3- Sur les terrains situés en zones d'affleurements amiantifères, les travaux devront être réalisés en se conformant aux mesures permettant de prévenir tout risque sanitaire liés à la suspension de fibres d'amiante.

4- L'atlas des zones inondables de Haute Corse informe sur la potentialité d'inondation aux abords des autres ruisseaux de la commune. Dans les secteurs inondables, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions.

5- Certaines parties de la zone se situent dans le périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres délimité autour des monuments classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913. Toute autorisation de construire à l'intérieur du périmètre ne peut-être délivré qu'après l'avis conforme des de l'architecte des bâtiments de France.

6- Des risques Incendie de Forêt existent sur le territoire communal. Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans la carte d'aléa Incendie de Forêt, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

7-. Lors de la création d'un programme de 5 logements et plus, dans les zones UB de Santa Severa, des secteurs sont délimités au Plan de Zonage, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser.

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UB.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Article UB.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

#### **Voirie :**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RD180 et RD532 est à éviter dans la mesure du possible

Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RD80 est à proscrire

#### **Article UB.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

##### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

##### **Assainissement :**

###### *Eaux usées*

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

###### *Eaux pluviales*

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

##### **Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades

### **Article UB.5 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en limite des voies ou des emprises publiques.

Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou projetées.

Un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours.

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

### **Article UB.6: Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives

A défaut, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

### **Article UB.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

### **Article UB.8 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement) et pour les équipements d'infrastructures.

### **Article UB.9 : Hauteur maximale des constructions**

#### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

#### Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles doit comprendre au moins un étage et respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 9 mètres.

Dans les secteurs soumis à des prescriptions particulières reportées sur les plans graphiques, les constructions doivent respecter un plan non-altius tollendi préservant la colline de Romanella à Santa Severa.

Le faitage des constructions ne doit pas dépasser un plan horizontal en dessous du niveau de la courbe de niveau des 15 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général

### **Article UB.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse (Fiche Action 1.6.3 "Réaliser une création architecturale contemporaine : éléments d'architecture").

### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

### *Façade*

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

De la même façon, les projets devront s'orienter vers des choix polychromiques judicieux en fonction des contextes rencontrés de chacun des hameaux.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage

Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques dans les copropriétés

### *Menuiseries*

Les menuiseries des fenêtres et les volets extérieurs seront de préférence en bois et persiennés

Le P.V.C est à éviter

L'aluminium de préférence en gris est accepté

### *Couvertures*

Les couvertures seront de préférence :

- en lauze
- des toits végétalisés
- en tuiles vieilles

Les tuiles en toiture seront de préférence rouges et non grises

Les toitures présenteront de faibles débords, toujours nets et peu saillants

Les toitures pourront comporter jusqu'à deux pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain

La pente des toitures devra être comprise entre 35% à 40%.

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés dans la limite de 40% de la surface de toiture. Ils seront de préférence végétalisés.

Les toits terrasses pourront être refusés s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

### *Pente*

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° Eviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° Rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° Minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux

### *Devantures commerciales*

Les devantures commerciales sont traitées en vitrine et de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée

Les clôtures seront soit :

- de composition simple doublées de haies vives d'essences locales ou plantées. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.
- un mur plein de 1,50 mètres maximum de haut soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique de 1 mètre à l'exclusion des grillages.

### *Portails et portes*

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### *Paraboles et antennes*

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades

### *Abris jardins*

Sont interdits les abris de jardins

### *Citerne de gaz et gasoil*

Les citernes de gaz seront enterrées

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

### *Éléments techniques*

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

## **Article UB.11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1,5 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

### Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés.

de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de 5 logements ou plus, y compris par changement de destination.

Surface affectée :

- Habitation : 5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>;
- Bureau : 3% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **Article UB.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

30% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, ciste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

### **Article UB.13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

### **Article UB 14: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

## Zones UC

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à un tissu d'habitat pavillonnaire à structurer et à organiser. Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services.

Elle représente une zone urbaine moyennement dense à peu dense qui prolonge, en seconde couronne, le village de Piazza et le secteur de Chiosu Gavinu.

Elle est arborée et destinée à accueillir une forme urbaine davantage aérée

, des continuités paysagères entre emprises privées et publiques mais aussi une forte densité végétale.

La zone UC fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie dans les planches graphiques pour le site de Piazza. Ses principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

### Article. UC.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UC.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

### Article. UC.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 3- Sur les terrains situés en zones d'affleurements amiantifères, les travaux devront être réalisés en se conformant aux

mesures permettant de prévenir tout risque sanitaire liés à la suspension de fibres d'amiante.

4- L'atlas des zones inondables de Haute Corse informe sur la potentialité d'inondation aux abords des autres ruisseaux de la commune. Dans les secteurs inondables, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions.

5- Des risques Incendie de Forêt existent sur le territoire communal. Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans la carte d'aléa Incendie de Forêt, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UC.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Article UC.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

#### **Voirie :**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RD180 est à éviter dans la mesure du possible

### **Article UC.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

### **Assainissement :**

#### *Eaux usées*

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

#### *Eaux pluviales*

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

### **Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades

### **Article UC.5 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance de

l'alignement ou en limite de voies ou d'emprises publiques au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est fixée à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

#### **Article UC.6: Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

#### **Article UC.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **Article UC.8 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement) et pour les équipements d'infrastructures.

#### **Article UC.9 : Hauteur maximale des constructions**

##### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

##### Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue..

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

#### **Article UC.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

##### *Façade*

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage  
Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques dans les copropriétés

### *Couvertures*

Les couvertures seront de préférence :

- en lauze
- des toits végétalisés
- en tuiles vieilles

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

Les toits plats et terrasses sont autorisés mais pourront être refusés s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère..

Ils seront de préférence végétalisés.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

### *Pente*

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux

### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée

Les clôtures seront de composition simple faites de haies vives d'essences locales ou plantées. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### *Portails et portes*

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### *Paraboles et antennes*

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades

### *Citerne de gaz et gasoil*

Les citernes de gaz seront enterrées

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

### *Éléments techniques*

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

## **Article UC.11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 2 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

### **Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo**

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés.

de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de 5 logements ou plus, y compris par changement de destination.

Surface affectée :

- Habitation : 5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>;
- Bureau : 3% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

## **Article UC.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

40% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

**Article UC.13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

**Article UC 14: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

## Zone UP

### Caractère de la zone

La zone UP correspond au port abri de Santa Severa et à sa zone d'équipements.

Zone destinée à l'accueil de constructions, équipements, installations et travaux dont l'activité est liée à la navigation de plaisance, au nautisme et à la pêche.

### Article. UP.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites les constructions, installations et travaux de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article UP2.

### Article. UP.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

1- Sur les espaces du Domaine Public maritime, les usages et activités doivent être compatibles avec les prescriptions particulières relatives aux vocations des plages du Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

2- Les infrastructures situées doivent répondre à certaines exigences environnementales pour préserver et limiter au maximum les impacts de leurs activités sur la qualité de l'eau, sur la dégradation des habitats et la destruction d'espèces protégées. La démarche Port Propres est à encourager.

Le port doit faire l'objet d'un plan de gestion environnemental permettant de maîtriser l'impact du site sur le milieu. Ce plan de gestion doit comprendre a minima: des actions relatives à la gestion des eaux usées des navires, des déchets issus des plaisanciers et de la pêche, des effets des opérations de maintenance des unités si le site est équipé d'une aire de carénage, des risques et émissions des stations d'avitaillement.

La Zone UP devra alors respecter à la fois :

- les prescriptions générales s'appliquant à l'ensemble des plages en matière de gestion des activités maritimes et balnéaires sur le Domaine Public Maritime
- les prescriptions particulières du chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer pour les plages à vocation semi-urbaine.

A noter que la vocation du plan d'eau, au droit de la plage, dans la limite des 300 m du rivage (eaux de baignade), et celle de l'arrière plage située dans la bande littorale des 100m hors DPM, va de pair avec la vocation affectée à la plage.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter le risque de submersion marine; toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques de submersion marine.

Les occupations ou utilisations du sol si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des activités liées à la navigation de plaisance, au nautisme et à la pêche.

Conformément aux dispositions de l'article L121-4 du Code de l'urbanisme et suivants, certaines installations, constructions et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif

### Article UP.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées intérieurs à l'opération se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## **Article UP.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

## **Article UP.5 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Non réglementé

## **Article UP.6: Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

## **Article UP.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UP.8 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UP.9 : Hauteur maximale des constructions**

### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

### Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général

## **Article UP.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

### **Article UP.11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Non réglementé

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Non réglementé

### **Article UP.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

### **Article UP.13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article UP.14: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

### TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

## Zone AU

### Caractère de la zone

La zone AU constitue le prolongement de la zone UA de Campu dont elle reprendra les caractéristiques d'occupation des sols mais présente une absence d'équipement pour la desservir.

Elle correspond à une zone d'urbanisation future à vocation urbaine résidentielle dont l'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaire au fonctionnement de la zone.

La zone AU a pour vocation de compléter les capacités d'urbanisation du territoire communal et du village de Campu à court ou moyen terme.

Est privilégié l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements, commerces, services.

Les constructions devront être autorisées sous une forme respectant un plan d'ensemble. Chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'ensemble des zones.

La zone AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans les planches graphiques.

Leurs principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

### Article. AU.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AU.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

### Article. AU.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

3- Sur les terrains situés en zones d'affleurements amiantifères, les travaux devront être réalisés en se conformant aux mesures permettant de prévenir tout risque sanitaire liés à la suspension de fibres d'amiante.

4- L'atlas des zones inondables de Haute Corse informe sur la potentialité d'inondation aux abords des autres ruisseaux de la commune. Dans les secteurs inondables, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions.

5- Des risques Incendie de Forêt existent sur le territoire communal. Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans la carte d'aléa Incendie de Forêt, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

6- Lors de la création d'un programme de 5 logements et plus, dans la zone AU, des secteurs sont délimités au Plan de Zonage, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter un minimum de 20% de logements de 2 pièces, 20% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser.

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article AU.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Article AU.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

#### **Voirie :**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours

puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

#### **Article AU.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

##### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

##### **Assainissement :**

###### *Eaux usées*

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

###### *Eaux pluviales*

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

## **Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

## **Article AU.5 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en limite des voies ou des emprises publiques.

Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou projetées.

Un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours.

Cette distance est fixée à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

## **Article AU.6: Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

A défaut, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.

Toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

## **Article AU.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

## **Article AU.8 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est sans objet pour les équipements de caractère scolaire, sanitaire, hospitalier, culturel ou cultuel (y compris les logements nécessaires à leur surveillance ou leur fonctionnement) et pour les équipements d'infrastructures.

## **Article AU.9 : Hauteur maximale des constructions**

### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

### Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général

## **Article AU.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des

paysages.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

#### *Façade*

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques dans les copropriétés.

#### *Couvertures*

Les couvertures seront de préférence :

- en lauze
- des toits végétalisés
- en tuiles vieilles

Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

#### *Pente*

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à miniser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux

#### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée

Les clôtures seront de composition simple doublées de haies vives d'essences locales ou plantées. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

#### *Portails et portes*

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

#### *Paraboles et antennes*

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades

#### *Citerne de gaz et gasoil*

Les citernes de gaz seront enterrées  
Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

#### *Éléments techniques*

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

### **Article AU.11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1,5 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

#### Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés.

de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de 5 logements ou plus, y compris par changement de destination.

Surface affectée :

- Habitation : 5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>;
- Bureau : 3% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **Article AU.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

30% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre. Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, ciste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

**Article AU.13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

**Article AU 14: Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de comuncations électroniques**

Non réglementé

## TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

## **Zones A**

### **Caractère de la zone**

Les zones A correspondant aux espaces de la commune à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles.

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- Les secteurs AL correspondant aux espaces agricoles inscrits dans les espaces proches du rivage;
- Les secteurs ASa correspondant aux espaces stratégiques agricoles;
- Les secteurs ASaL correspondant aux espaces stratégiques agricoles inscrits dans les espaces proches du rivage;
- Les secteurs ASaLerc correspondant aux espaces stratégiques agricoles identifiés comme espaces remarquables au titre de la loi littoral et inscrits dans les espaces proches du rivage;
- Les secteurs Aer correspondant aux espaces agricoles représentant des espaces remarquables au titre de la loi littoral;
- Les secteurs ALerc correspondant aux espaces agricoles représentant des espaces remarquables au titre de la loi littoral et inscrits dans les espaces proches du rivage;

### **Article. A.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites les constructions, installations et travaux de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article A 2.

### **Article. A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

Rappel :

- 1- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 3- Sur les terrains situés en zones d'affleurements amiantifères, les travaux devront être réalisés en se conformant aux mesures permettant de prévenir tout risque sanitaire liés à la suspension de fibres d'amiante.
- 4- L'atlas des zones inondables de Haute Corse informe sur la potentialité d'inondation aux abords des autres ruisseaux de la commune. Dans les secteurs inondables, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions.
- 5- Des risques Incendie de Forêt existent sur le territoire communal. Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans la carte d'aléa Incendie de Forêt, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

### **Pour les zones A proprement dites :**

Les zones A correspondent à des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, économique et biologique. L'exploitation agricole et forestière y est admise.

- Seules sont autorisées les constructions et installations s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à savoir :
  - \* les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;
  - \* les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant et nécessite la présence permanente sur l'exploitation;
- Conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes

et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne à la défense nationale. à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative

- Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

- Conformément à l'article L.121-5-1 du code de l'urbanisme, dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Conformément à l'article L.121-6 du code de l'urbanisme, les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L.121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- A condition qu'elles se situent dans le prolongement de l'acte de production :

\*les gîtes ruraux de surface sous réserve d'être dans les bâtiments existants à vocation résidentielle;

\*les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants à vocation résidentielle;

\*les chambres d'hôtes sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes

Ils devront observer les prescriptions suivantes :

*Pour les agrandissements :*

Un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

\* il ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante;

\* il ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante;

\* il s'applique à des bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>;

\* il ne sera possible qu'une seule fois pour la même construction.

*Pour les annexes :*

Elles représentent notamment : garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins et les piscines

\*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront à moins de 5 mètres des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

- Les travaux confortatifs des bâtiments existants;

- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisé dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;

### **Pour les zones Asa :**

Le projet de P.L.U inclut, dans les planches graphiques, en zones agricoles spécifiques affectées d'un indice les espaces stratégiques agricoles.

A ce titre, ils autorisent les mêmes conditions d'occupations des sols des zones A dans la mesure où :

- les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole si elles requièrent une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée;

- les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autorisés en zones A à la triple condition :

° qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale

° qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

° et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

#### **Pour les zones AL et AsaL :**

Les zones AL et AsaL sont situées à l'intérieur des espaces proches du rivage. L'exploitation agricole et forestière y est admise.

Sont autorisés uniquement :

- La réalisation de travaux s'il s'agit de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles;

- Les travaux confortatifs des bâtiments existants s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires;

- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisé dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;

- Conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodomes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative;

- Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre;

- Conformément à l'article L.121-5-1 du code de l'urbanisme, dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites;

- Conformément à l'article L.121-6 du code de l'urbanisme, les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L.121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau;

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes

Ils devront observer les prescriptions suivantes :

#### *Pour les agrandissements :*

Un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

\* il ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante;

\* il ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante;

\* il s'applique à des bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>;

\* il ne sera possible qu'une seule fois pour la même construction.

#### *Pour les annexes :*

Elles représentent notamment : garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins et les piscines

\*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront à moins de 5 mètres des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

### **Dans les secteurs Aer, ALer, Asaer, AsaLer**

- L'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces remarquables ou caractéristiques;
- La réalisation de travaux s'il s'agit de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles;
- Les travaux confortatifs des bâtiments existants s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les aménagements légers s'ils correspondent aux aménagements légers au sens de l'article R.121-6 du Code de l'Urbanisme.

### **Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

#### **Voirie :**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur les RD est à éviter dans la mesure du possible

### **Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

## **Assainissement :**

### *Eaux usées*

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### *Eaux pluviales*

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

## **Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

## **Article A.5 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite des voies ou d'emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Cette distance est fixée à 15 mètres de l'axe des voies départementales

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

#### **Article A.6: Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 5 mètres

Toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres par rapport aux cours d'eau.

#### **Article A.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

#### **Article A.8 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doit pas excéder 20 m2.

#### **Article A.9 : Hauteur maximale des constructions**

##### Condition de mesure

La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

##### Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5 mètres pour les bâtiments ou constructions à usage d'habitation
- 7 mètres, pour les autres constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général

#### **Article A.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

##### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

##### *Façade*

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

### *Couvertures*

Les couvertures seront de préférence :

- en lauze naturelle
- des toits végétalisés
- en tuiles

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

Les matériaux industriels de couverture des hangars et des bâtiments agricoles seront recouverts de tuiles ou végétalisés ou peints en harmonie avec les terres et la végétation locale.

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

### *Pente*

Il est rappelé ici les principes généraux à privilégier et à respecter dans la construction en pente :

- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries de proportions rectangulaires et non des plans carrés avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.
- ° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,80 m. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux.

### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée dans la mesure du possible

A défaut, les clôtures seront de composition simple, de préférence doublées de haies vives.

### *Portails et portes*

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

### *Paraboles et antennes*

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades

### *Citerne de gaz et gasoil*

Les citernes de gaz seront enterrées

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

### *Éléments techniques*

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

### **Article A.11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

### **Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, cyste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

### **Article A.13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Toutefois, la pose de parements ou de bardage en façades extérieures sur du bâti existant ou sur une extension d'une construction existante liée à des dispositifs techniques de développement durable pourront être refusées s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

### **Article A.14: Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de comuncations électroniques**

Non réglementé

## TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

## **Zones N**

### **Caractère de la zone**

Les zones N proprement dites correspondant aux espaces naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et paysager.

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- Les secteurs Ner correspondant à des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral;
- Le secteur Nsp destiné à des équipements sportifs et de loisirs existants;
- Le secteur Nh correspondant à l'hébergement hôtelier et touristique dans les bâtiments existants de l'ancien couvent San Nicolao;
- Le secteur Nt correspondant à un périmètre existant réservées à l'hébergement touristique et de loisirs de type habitations légères de loisirs, camping et stationnement des caravanes.

### **Article. N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites les constructions, installations et travaux de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article N.2.

### **Article. N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

Rappel :

- 1- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 3- Sur les terrains situés en zones d'affleurements amiantifères, les travaux devront être réalisés en se conformant aux mesures permettant de prévenir tout risque sanitaire liés à la suspension de fibres d'amiante.
- 4- L'atlas des zones inondables de Haute Corse informe sur la potentialité d'inondation aux abords des autres ruisseaux de la commune. Dans les secteurs inondables, tout projet peut être interdit ou soumis à des prescriptions particulières conformément aux dispositions.
- 5- La commune est soumise au risque de submersion marine. Ils imposent des règles de sécurité et de lutte particulières adaptées aux risques.
- 6- Des risques Incendie de Forêt existent sur le territoire communal. Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans la carte d'aléa Incendie de Forêt, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

Sur les espaces du Domaine Public maritime, les usages et activités doivent être compatibles avec les prescriptions particulières relatives aux vocations des plages du Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Les Zones N devront alors respecter à la fois :

- les prescriptions générales s'appliquant à l'ensemble des plages en matière de gestion des activités maritimes et balnéaires sur le Domaine Public Maritime
- les prescriptions particulières du chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer pour les plages à vocation urbaine.

La dérogation précitée, relative aux plages, ne peut s'appliquer que hors E.R.C.

### **Pour les zones N proprement dites :**

Ces espaces doivent être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Sont autorisés :

- L'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- Conformément à l'article L.121-10 du C.U, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières hors espaces proches du rivage;
- Conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative;
- Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre;
- Conformément à l'article L.121-5-1 du code de l'urbanisme, dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région.  
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites;
- Conformément à l'article L.121-6 du code de l'urbanisme, les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.  
La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.  
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.  
Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.  
L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau;
- Les travaux confortatifs des bâtiments existants s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes  
Ils devront observer les prescriptions suivantes :

*Pour les agrandissements :*

Un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

- \* il ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante;
- \* il ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante;
- \* il s'applique à des bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>;
- \* il ne sera possible qu'une seule fois pour la même construction.

*Pour les annexes :*

Elles représentent notamment : garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins et les piscines

\*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront à moins de 5 mètres des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

**Pour les secteurs Ner :**

Sont autorisés :

- les aménagements légers s'ils correspondent aux aménagements légers au sens de l'article R.121-6 du Code de l'Urbanisme
- les travaux confortatifs des bâtiments existants s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires
- la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone

### **Pour le secteur Nsp :**

- Les aménagements, installations et travaux s'ils sont liés à la vocation de la zone (équipements sportifs et de loisirs);
- Les travaux confortatifs des bâtiments existants s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- Conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative;
- Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre;
- Conformément à l'article L.121-5-1 du code de l'urbanisme, dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région.  
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites;
- Conformément à l'article L.121-6 du code de l'urbanisme, les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.  
La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.  
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.  
Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.  
L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau;

### **Pour le secteur Nh :**

- Les aménagements, installations et travaux s'ils sont liés à la vocation de la zone (hébergement hôtelier et touristique);
- Les hébergements hôteliers et touristiques s'ils se trouvent dans les bâtiments existants de l'ancien couvent San Nicolao;
- Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre;
- Conformément à l'article L.121-5-1 du code de l'urbanisme, dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région.  
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites;
- Les travaux confortatifs des bâtiments existants s'ils ne créent pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### **Pour le secteur Nt :**

- Les travaux confortatifs des bâtiments existants;

- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- La mise aux normes des installations et des équipements existants;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes  
Ils devront observer les prescriptions suivantes :

*Pour les agrandissements :*

Un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

- \* il ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante;
- \* il ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante;
- \* il s'applique à des bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>;
- \* il ne sera possible qu'une seule fois pour la même construction.

*Pour les annexes :*

Elles représentent notamment : garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins et les piscines

\*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront à moins de 5 mètres des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

- Conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodomes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative;

- Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre;

- Conformément à l'article L.121-5-1 du code de l'urbanisme, dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites;

- Conformément à l'article L.121-6 du code de l'urbanisme, les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau;

**Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire

de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

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

#### **Voirie :**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

#### **Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

##### **Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

##### **Assainissement :**

###### *Eaux usées*

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuración avant rejet dans le réseau d'assainissement.

###### *Eaux pluviales*

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation et en aucun cas dans le réseau d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel.

### **Electricité et téléphone :**

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

### **Article N.5 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite des voies ou d'emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Cette distance est fixée à 15 mètres de l'axe des voies départementales

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

### **Article N.6: Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 5 mètres

Toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres par rapport aux cours d'eau.

### **Article N.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

### **Article N.8 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

### **Article N.9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres

La hauteur des constructions ne peut excéder celle prévue au premier alinéa qu'en cas de réhabilitation ou d'une reconstruction après sinistre. La hauteur initiale sera maintenue.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

### **Article N.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

Tout projet sera établi en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

### *Façade*

Le blanc et les teintes de trop forte intensité en façade sont à proscrire pour éviter de créer des contrastes marqués avec l'environnement.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage

Les façades et les menuiseries seront de couleurs identiques aux constructions existantes

### *Couvertures*

Les couvertures seront de préférence :

- en lauze
- des toits végétalisés
- en tuiles vieilles

Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée

Les clôtures seront de composition simple doublées de haies vives d'essences locales ou plantées. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### *Paraboles et antennes*

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades

### *Citerne de gaz et gasoil*

Les citernes de gaz seront enterrées

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

### *Éléments techniques*

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés. Ils ne doivent pas être apparents.

## **Article N.11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

## **Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur des essences locales (lentisque, bruyère, ciste, chêne, olivier, myrthe ...) seront privilégiées à l'inverse des essences exogènes.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.

Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides ( roseau, iris, typha, carex...).

Les haies de limite de parcelles seront conservées.

Les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs seront maintenues et ne seront pas remblayés excepté en cas d'impératifs techniques.

Les pierres de murs de plate-formes détruites pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

**Article N.13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article N.14: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé