

COMMUNE D'OCCHIATANA

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT • 2022

DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES
S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE D'OCCHIATANA

Sommaire

TITRE 1.	Dispositions générales	1
CHAPITRE 1.	Dispositions générales	2
SECTION 1.1.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	2
SECTION 1.2.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
SECTION 1.3.	PORTÉE DU RÈGLEMENT	4
SECTION 1.4.	DÉROGATION(S)	13
SECTION 1.5.	LEXIQUE	16
TITRE 2.	Dispositions applicables aux zones urbaines «U»	22
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables en zone urbaine « U »	23
SECTION 1.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	23
SECTION 1.2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	25
SECTION 1.3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	44
TITRE 3.	Dispositions applicables aux zones agricoles «A»	49
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables en zones agricoles « A »	50
SECTION 1.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	50
SECTION 1.2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	52
SECTION 1.3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	58
TITRE 4.	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières «N»	62
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables en zones naturelles et forestières « N »	63
SECTION 1.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	63
SECTION 1.2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	67
SECTION 1.3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	71
TITRE 5.	Les emplacements réservés (ER)	74

TITRE 1. Dispositions générales

CHAPITRE 1. Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme telles qu'elles sont édictées après l'entrée en vigueur de la réforme du contenu du PLU (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 / Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les prescriptions réglementaires présentées dans le Chapitre 1 « Dispositions générales » s'appliquent à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance et de les utiliser en complément des règles qui sont propres à chaque zone.

SECTION 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement est applicable sur le seul territoire communal d'Occhiatana.

SECTION 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan local d'urbanisme comprend notamment trois types de zones sur le territoire communal : des zones urbaines dites «zones U», des zones agricoles dites «zones A» et des zones naturelles et forestières dites «zones N». Il ne comprend pas en revanche de zone à urbaniser dite «zone AU».

Chaque zone fait l'objet d'une délimitation précise sur le(s) plan(s) graphique(s) et est désignée par une lettre majuscule (U, AU, A, N). Précisons en outre qu'une zone peut comprendre un sous-secteur (ou sous-zone) dans lequel s'appliquent des dispositions spécifiques et qui est désigné par un indice en lettre minuscule complétant la lettre majuscule de ladite zone (Ua, Ub, As...).

- **Les zones U** : peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Des sous-secteurs U sont identifiées sur la commune :
 - **Ua** : délimite le village d'Occhiatana et une partie du village de Costa s'étendant sur Occhiatana;
 - **Ub** : délimite l'espace urbanisé du «Hameau du Soleil»;
 - **Uc** : délimite l'espace urbanisé de Tesa.
- **La zone A** : elle vise à valoriser les activités agricoles et à préserver des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) **As** correspondant à un espace stratégique agricole où les potentialités sont les plus fortes.

• **Les zones N** : peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) :

- **Ncim** : périmètre de cimetière communal.
- **Npat** : sites préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, paysager, historique ou architectural. Précisons que la mise en valeur des sites des Églises de San Bastianu et de San Bartulu est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- **Nmat** : sous-secteurs existants de dépôts de matériaux de construction.
- **Np** : il s'agit du linéaire côtier catégorisé comme «naturel» (Np), suivant le Schéma de mise en valeur de la mer du PADDUC.

Sont également identifiés sur les plans graphiques réglementaires les espaces boisés classés «EBC».

SECTION 1.3. PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1.3.1. Conformité avec les pièces réglementaires du PLU et compatibilité avec les OAP

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Article 1.3.2. Règles générales et servitudes d'utilisation des sols

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. A titre informatif, les destinations et sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Article 1.3.3. Dispositions du code de l'urbanisme non applicables du fait de l'existence du PLU

Conformément aux articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 et de l'article L.111-22 ainsi que les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du même code ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Article 1.3.4. Compatibilité et conformité du PLU avec certains documents, plans et programmes

Le Plan local d'urbanisme est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2 du même code. Il est notamment compatible avec le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC).

Article 1.3.5. Servitudes et autres annexes du PLU

Demeurent applicables les prescriptions relatives aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'aux périmètres et autres documents figurant en annexe du Plan local d'urbanisme.

- **Précisions sur les zones archéologiques** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (article R.111-4 du Code de l'urbanisme). Aussi, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ». (R.523-1 du Code du patrimoine).
- **Précisions sur le périmètre de protection de Monument Historique classé ou inscrit** : le Tombeau du sculpteur Maestracci Damaso est **inscrit au titre des Monuments Historiques (MH) par arrêté du 20 Mai 2021**. Il bénéficie d'un périmètre de protection des abords de 500 mètres qui est matérialisé sur le zonage réglementaire du PLU et qui est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Le livre VI du Code du patrimoine précise les conditions dans lesquelles s'effectuent ces démarches et interventions.

Article L.621-27 : « L'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser.

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du Code civil, à un immeuble inscrit ou à une partie d'immeuble inscrite au titre des monuments historiques ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative.

Les autres travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques ne peuvent être entrepris sans la déclaration prévue au premier alinéa. L'autorité administrative ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques prévue par le présent titre.

Les travaux sur les immeubles inscrits sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques ».

Article L.621-32 : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L.632-2 et L.632-2-1 ».

- **Précisions sur l'Atlas des zones inondables** : l'atlas des zones inondables (AZI) est une cartographie qui délimite les emprises des phénomènes d'inondation par débordement des principaux cours d'eau du bassin de Corse. Il ne concerne pas les autres phénomènes d'inondation tels que le ruissellement pluvial et la submersion marine.

L'élaboration de l'AZI repose uniquement sur une approche hydrogéomorphologique des cours d'eau. Il n'a donc pas la précision d'une étude hydraulique, et ne comporte pas d'information caractérisant l'écoulement (hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, cote des plus hautes eaux). Néanmoins, les secteurs identifiés par l'AZI sont susceptibles d'être impactés par un aléa d'inondation plus ou moins conséquent selon l'intensité d'une éventuelle crue.

A ce titre, dans un objectif de sécurité des biens et des personnes, l'urbanisation sur ces territoires doit prendre en compte cette connaissance des zones inondables lors de l'élaboration des projets d'urbanisme (actes d'urbanisme, gestion des droits du sol, document d'urbanisme ...), notamment en l'absence de PPRI ou d'étude hydraulique disponible.

L'AZI n'est pas un document opposable, contrairement à un plan de prévention des risques naturels (servitude d'utilité publique). Cependant, par l'usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des projets peuvent être interdits, ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en raison de la dangerosité estimée du site. Cela s'applique aux futurs projets (y compris extension, modification et aménagement), et non à l'existant.

L'AZI n'ayant pas de règlement à proprement parler, contrairement au PPRI, chaque prescription réglementaire doit être analysée au cas par cas par projet. Cependant, des règles et des principes généraux de prise en compte en matière d'urbanisme peuvent être appliqués dans un principe de simplification, de clarification et d'égalité de traitement à l'échelle de la Corse. Si nécessaire, les unités risques des DDTM peuvent être sollicitées pour une contribution pour avis sur des projets complexes ou particuliers.

Le couches cartographiques et les recommandations de l'AZI sont annexées au dossier du PLU et doivent être consultées pour l'examen de projet situé au sein de lits mineur et/ou moyen et/ou majeur.

Article 1.3.6. Espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, espaces proches du rivage et bande des 100 mètres

Sur le(s) plan(s) graphique(s) du Plan local d'urbanisme sont identifiés les périmètres des espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral et des espaces proches du rivage ainsi que la bande des 100 mètres. Au sein de ces différents périmètres, ce sont les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme (CU) encadrant les occupations et utilisations du sol ainsi que le régime d'urbanisation qui s'imposent aux règles édictées pour chaque zone (U, AU, A et N) et leurs sous-secteurs.

- **Espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral (ERC - Articles L121-23 à L121-26 et articles R.121-4 à R.121-6 du CU) :**

Article R.121-5 : « seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités

économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ».

- **Espaces proches du rivage (EPR - Articles L.121-13 à L.121-15 et du CU) :**

Article L.121-13 : « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Article L.121-14 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L.121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation ».

Précisions complémentaires : par dérogation à la règle d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants (article L.121-8 du Code de l'urbanisme), «les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Commission territoriale CTPENAF en Corse).

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit ».

- **Bande littorale des 100 mètres (Articles L.121-16 à L.121-20 du CU) :**

Rappelons qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'environnement. L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits dans la bande littorale.

Toutefois, l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme précise que cette interdiction ne s'applique pas :

- a) Aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- b) A l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du Code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

« Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L.323-11 du Code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

Précisions complémentaires sur la nature des services publics et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :

En général, le juge retient cette qualification pour les activités traditionnelles liées à la mer et uniquement lorsque la proximité de l'eau est techniquement indispensable, notamment au regard du critère de la qualité de l'eau de mer utilisée. Aussi, il convient de s'assurer que tous les projets sont justifiés par des nécessités techniques, que les aménagements et les constructions sont limités et assortis d'une insertion paysagère.

Le Plan d'aménagement et de développement de la Corse précise également qu'outre la présomption d'exigence de la proximité avec la mer pour ces activités et services, il convient de démontrer, dans une notice précisant l'activité économique exercée, que cette exigence est liée :

- A l'impossibilité technique d'un éloignement du rivage ;
- Aux conséquences financières induites par un éloignement du rivage;
- A des exigences sanitaires.

Le critère technique ne peut justifier à lui seul l'implantation d'une activité dans la bande des 100 mètres. Il doit être expressément combiné avec le critère « économique ». Il résulte qu'en fonction du besoin en eau, si le coût du recul de l'installation ne génère pas des coûts de fonctionnement et d'investissement qui portent atteinte à la rentabilité de l'entreprise, alors son implantation dans la bande des 100 mètres n'est pas justifiée.

L'analyse de la jurisprudence permet d'établir une liste (Cf. Tableau qui suit) de constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques qui pour le juge, exigent ou non, la proximité immédiate de l'eau.

Services ou activités exigeant sa proximité immédiate	Services ou activités n'exigeant pas sa proximité immédiate
Des activités de pêche professionnelle	Les parkings, même s'ils sont liés à l'accès aux plages, ainsi qu'une aire de stationnement paysagère
Des activités aquacoles des ateliers de mareyage (il s'agit plus précisément des constructions pour les dispositifs d'élevage, les parcs et bassins, les bâtiments liés à la production et à l'exploitation)	Les constructions liées au gardiennage des activités aquacoles
Les activités portuaires et les ports de plaisance (uniquement pour la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale ou de logement)	Les parcs résidentiels de loisirs et centres commerciaux, des commerces d'accastillage, des boutiques, un abri de jardin ou encore une aire de jeux
Les activités de construction et de réparation navales	Les habitations y compris les logements de fonction liées aux activités autorisées
Les activités de transport maritime	Les terrains de camping et de caravanage
Les installations liées au service public balnéaire telles que les sanitaires de plages, les postes de surveillance de baignade, les bases nautiques... ; la définition du service public balnéaire renvoie à celle du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) partie intégrante du PADDUC.	Les abris à bateaux et l'installation de stockage de bateaux, un abri privé de stockage de matériel de plaisance Les ports à sec et les centres nautiques sont également susceptibles de ne pas être accordés
	L'hôtellerie-restauration
	Un établissement de thalassothérapie et un centre d'isothérapie

Règles dérogatoires spécifiques à la Corse, pour des aménagements légers destinés à l'accueil du public :

La loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC dispose que le PADDUC peut déterminer les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites.

L'étude visant à déterminer ces espaces est réalisée dans le cadre du Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM). Elle donne lieu à une typologie des espaces, à des orientations (SMVM, livre II, Volet 1.3.C) ainsi qu'à des prescriptions spécifiques (SMVM, livre II, Volet 3.3.A).

« La stratégie adoptée vise à adapter les usages et le niveau d'intervention sur les plages à leur sensibilité écologique, leurs fonctionnalités, leur localisation géographique, leur attractivité et leur fréquentation, ainsi que leur importance économique »... Cette stratégie vise à la fois la plage en elle-même mais aussi les espaces annexes, « accessoires » de la plage : l'arrière-plage, permettant de prendre en compte les problématiques d'accès, et le plan d'eau adjacent, permettant de considérer les eaux de baignade (limite des 300 m), qui lui sont associés. Elle ne vise pas en revanche le reste du rivage, hors plage, appartenant au DPM ».

La délimitation précise de cette typologie des vocations est traduite dans les documents d'urbanisme de rang inférieur (SCOT, PLUi, PLU) : **la commune d'Occhiatana présente un linéaire catégorisé comme « naturel » (Np).**

Les différentes vocations donnent lieu à des prescriptions particulières, qui s'appliquent, sous réserve d'une réglementation supérieure s'y opposant, et qui sont précisées dans le présent règlement du PLU.

Article 1.3.7. Dispositions applicables pour les coupes, abattages d'arbres et le défrichement au sein et en dehors des espaces boisés classés (EBC) représentés sur le zonage réglementaire du Plan local d'urbanisme:

a) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire communal ainsi que dans tout espace boisé classé sont soumis à déclaration préalable. Par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du Code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

b) La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du Code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L.113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article ;

c) Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article 1.3.8. Autorisations pour les clôtures, les travaux affectant l'utilisation du sol et les démolitions

- L'édification des murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres doit faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- Doit être précédée d'une déclaration préalable **l'édification d'une clôture** située :
 - a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du Code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du Code du patrimoine ;
 - b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement ;
 - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol** et autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité à l'exception :
 - a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme, qui sont soumis à permis d'aménager ;
 - b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'urbanisme, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Démolitions** : doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Sont toutefois dispensées de permis de démolir :
 - a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
 - b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé

publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

SECTION 1.4. DÉROGATION(S)

- **Article L.152-3 du Code de l'urbanisme :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations doivent être motivées.

- **Article L.152-4 du Code de l'urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

- **Article L.152-5 du Code de l'urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

- **Article R.152-5 du Code de l'urbanisme :**

Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L.152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

- **Article R.152-6 du Code de l'urbanisme :**

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L.152-5 précité, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

- **Article R.152-7 du Code de l'urbanisme :**

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L.152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

- **Article R.152-8 du Code de l'urbanisme :**

La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R.152-6 et R.152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

- **Article R.152-9 du Code de l'urbanisme :**

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

SECTION 1.5. LEXIQUE

→ Définitions retenues et précisions utiles du lexique national d'urbanisme :

- **Annexe** : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment** : un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse

prolongeant le bâtiment principal).

Précision sur les piscines : le Conseil d'Etat (CE du 15/04/2016 – N°389045) précise qu'une piscine peut être considérée comme une extension d'une construction d'habitation existante et non une annexe si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle une ensemble architectural.

- **Façade :** les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles du Code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du coeur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

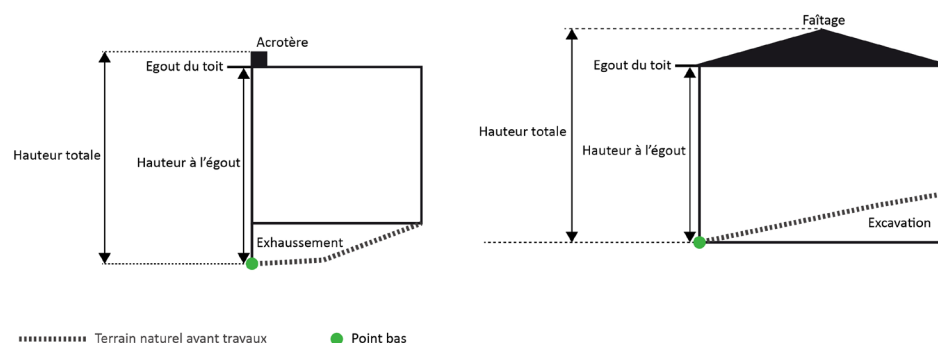
- **Gabarit :** le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

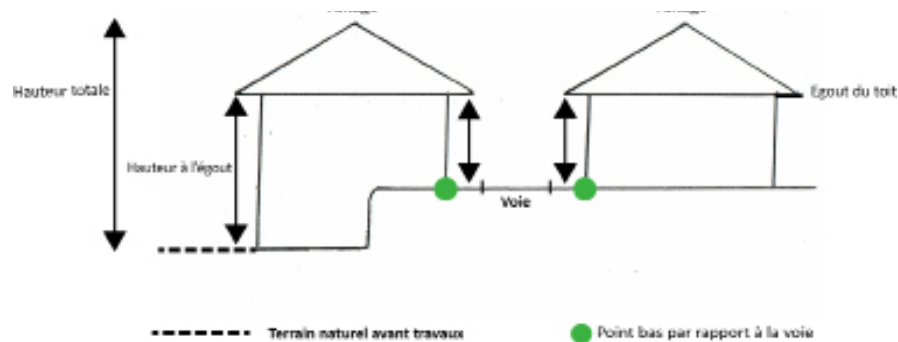
- **Hauteur :** la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond généralement au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les auteurs des PLU conservent toutefois la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes (Cf. Illustrations ci-après). Dans le cadre du présent règlement, le calcul de hauteur pourra donc s'effectuer, suivant les cas, du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit et non au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Mesure de hauteur totale ou à l'égout sur un terrain en pente



Cas particulier de construction nouvelle intégrée dans la pente avec une façade donnant sur une voie où la configuration d'alignement de façades sur rue est constatée : la hauteur maximale autorisée pourra être calculée du niveau de l'alignement ou de l'emprise de la voie (avant travaux) à l'égout du toit.

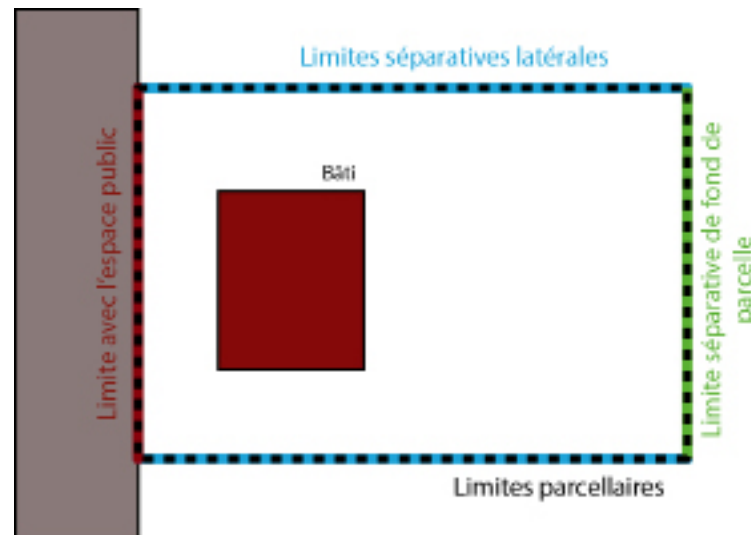


Les installations techniques de faible emprise et indispensables sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

- **Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



- **Local accessoire** : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...mais ils sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

• **Voies ou emprises publiques** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ces voies ouvertes à la circulation recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

→ **Définitions complémentaires** :

• **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TITRE 2. Dispositions applicables aux zones urbaines «U»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zone urbaine « U »

La zone urbaine dite «U» concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Des sous-secteurs U sont identifiées sur la commune :

- **Ua** : délimite le village d’Occhiatana et une partie du village de Costa s’étendant sur Occhiatana;
- **Ub** : délimite l’espace urbanisé du «Hameau du Soleil»;
- **Uc** : délimite l’espace urbanisé de Tesa.

Rappel : les dispositions générales (TITRE 1) du présent règlement, notamment ses sections 1.3 et 1.4, complètent les règles qui suivent et qui sont propres à cette zone.

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

Article 1.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Les constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTION Sous-secteur concerné
1 - Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ua et Ub
	Exploitation forestière	Ua et Ub
2 - Habitation	Logement	
	Hébergement	
3 - Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Ub
	Restauration	Ub
	Commerce de gros	Ua, Ub et Uc
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Ub
	Cinéma	Ub
4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ub
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ub
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ub
	Salle d'art et de spectacles	Ub
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	Ub
	Autres équipements recevant du public	Ub
5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	Ub
	Entrepôt	Ua, Ub et Uc
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ub
	Centre de congrès et d'exposition	Ua, Ub et Uc

2° Les résidences mobiles ou démontables et les constructions légères (bungalows, mobil-homes, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier.

3° Les dépôts de déchets de toute nature, y compris de véhicules hors d'usage (VHU).

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

1° En sous-secteurs Ua et Uc : les constructions et activités relevant de la sous-destination « Industrie » doivent relever d'une activité artisanale (définie en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015).

2° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

3° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations du Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères du Pays de Balagne.

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. En sous-secteur Ua : il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

2° Les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou d'emprises publiques doivent être implantées :

- En sous-secteur Ua :
 - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches;
 - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques (place ou placette uniquement) existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- En sous-secteurs Ub et Uc :
 - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches ;
 - Par rapport à l'alignement de route communale ou de l'emprise d'une voie privée : un retrait minimum de 4 mètres est imposé.

3° Des retraits particuliers par rapport aux voies et emprises peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD). Ils peuvent également être imposés aux abords des carrefours ou des croisements de voies.

4° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) peuvent être imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. En sous-secteur Ua : il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

2° En sous-secteur Ua : les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou accordées dans le cas particulier de terrains d'angle ou de forme triangulaire, pour une cohérence d'implantation des constructions.

3° Des retraits particuliers par rapport aux limites séparatives peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

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

1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. En sous-secteur Ua : il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

2° La distance entre des constructions non-contigües édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Pour les dépendances et annexes (garages, abris...), un « éloignement restreint » ne pouvant excéder 4 mètres par rapport à la construction principale pourra être imposé.

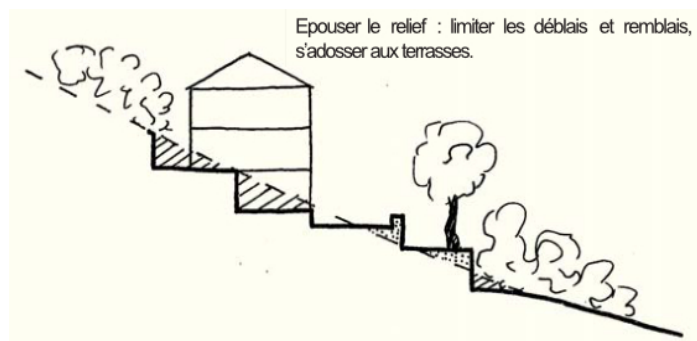
En sous-secteur Ua : les constructions nouvelles édifiées sur une même propriété doivent être contigües.

3° Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'accessibilité, de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

En cas de nouvelle construction, le projet doit s'adapter à la topographie du site et s'intégrer au mieux dans la pente :

- Ne pas créer de plateforme imposante.
- Limiter autant que possible les déblais et remblais.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.



1.2.1.5. Emprise au sol

Cas particulier : suivant la configuration parcellaire (taille réduite de parcelle) et les caractéristiques du projet de construction, il peut être accordé d'occuper l'emprise totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

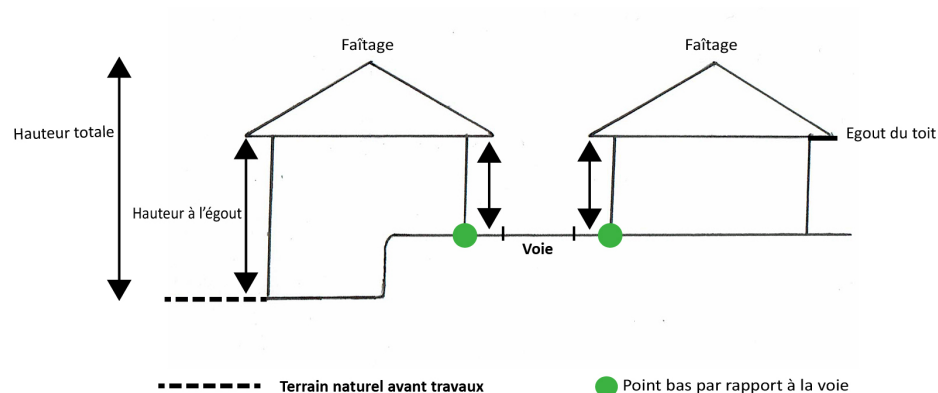
1° La hauteur maximale de construction nouvelle ne doit pas excéder :

- En sous-secteur Ua : 13 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- En sous-secteur Ub : 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- En sous-secteur Uc : 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit

A titre indicatif, les hauteurs retenues sont établies sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres.

Hauteur	Équivalent en étages
7m	R+1
10m	R+2
13m	R+3
16m	R+4
19m	R+5
22m	R+6
...	+3 m = +1 étage

- **Cas particulier de construction nouvelle intégrée dans la pente avec une façade donnant sur une voie où la configuration d'alignement de façades sur rue est constatée** : en sous-secteurs Ua, la hauteur maximale autorisée est calculée du niveau de l'alignement ou de l'emprise de la voie. Elle est fixée en référence au bâti préexistant.



2° Des dispositions différentes peuvent être accordées pour des raisons techniques, de sécurité ou encore pour la préservation de l'harmonie architecturale et paysagère de l'ensemble bâti du secteur et la préservation de l'ensoleillement des constructions environnantes.

3° En cas de reconstruction après sinistre ou de travaux (transformation, restauration ou extension) portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

4° Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

1.2.1.7. Construction sur un bâtiment

Lorsqu'un immeuble bâti 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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

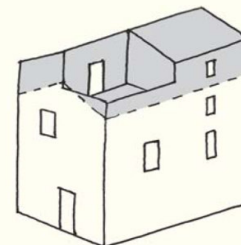
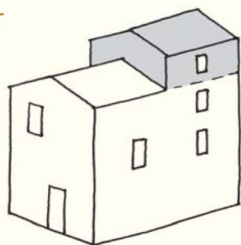
1.2.2.1. Généralités

1° Les nouvelles constructions, reconstructions comme les travaux réalisés sur l'existant doivent être réalisés de manière harmonieuse par rapport aux caractéristiques et à la composition architecturale du bâti pré-existant. Les éléments d'architecture devront suivre les caractères de simplicité et de pertinence des propositions par rapport au site, au caractère des lieux et en cohérence avec les références du voisinage en abords.

2° En sous-secteur Ua, les éléments d'imitation (pastiches) faisant référence à des écritures architecturales «étrangères» au territoire Balanin ou à des standards industriels contrastant avec l'identité architecturale Balanine sont exclus. Il faut plutôt rechercher la sobriété et l'expression des matériaux traditionnels. Toujours faire préciser par les pétitionnaires les modes opératoires projetés (description des matériaux, textures, couleurs, assemblages), sur la base d'un état des lieux du ou des bâtiments existants, dans leur cadre paysager et/ou urbain faisant apparaître les états projetés.

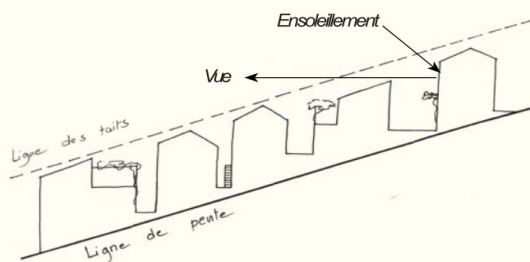
Certaines dispositions précisées ci-après ne traitent pas des cas particuliers que constituent les immeubles anciens d'exception (maisons fortes, maisons de notables...). Pour les interventions (restauration, transformation ou extension) projetées sur ces immeubles, il est fortement recommandé d'avoir recours à un architecte et à des partenaires publics spécialisés. (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse / Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement...).

Comment surélever



La terrasse éventuelle sera située au dernier niveau d'habitation.

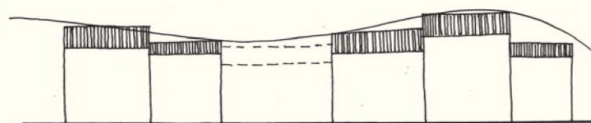
Hauteur par rapport aux autres constructions



Silhouette du bâti

Dans un village, une construction nouvelle s'insère harmonieusement lorsque sa hauteur respecte la silhouette du bâti.

Les surélévations débordant cette silhouette seront évitées. En-deçà (volumes à rez-de-chaussée par exemple), une surélévation sera fortement recherchée.



1.2.2.2. Volumétrie

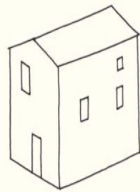
1° Dans l'ensemble des zones U : la construction nouvelle doit présenter une simplicité de volume et de silhouette. Les multiples décrochés sont proscrits.

2° En sous-secteur Ua : les demeures traditionnelles affichent couramment un rythme vertical et une faible profondeur. Il y a peu ou pas d'articulation et de composition sur chaque unité, qui demeure donc unique. Les volumes secondaires sont des extensions. La construction nouvelle doit respecter ces caractéristiques identitaires.

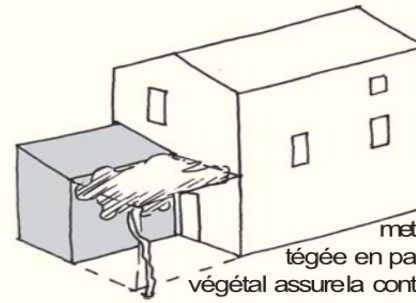
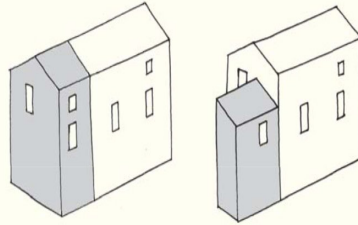
3° En sous-secteurs Ub et Uc : les compositions contemporaines comportant de grandes horizontales sont possibles, avec étagement léger des volumes suivant les pentes. Les jeux de volumes suivent plusieurs niveaux d'accès aux constructions projetées pour les piétons, véhicules... L'architecture s'adapte au site et non l'inverse

4° Les interventions sur les volumes existants sont strictement encadrées. Elles ne doivent pas compromettre la lisibilité des volumes et couvertures existants.

Comment accoler un volume annexe en pignon



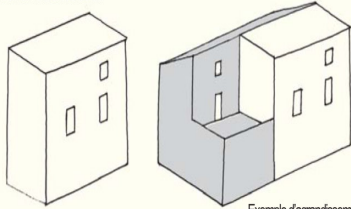
Agrandir dans la continuité ou différencier les hauteurs distinctement. Éviter les décalages de toiture minimes.



L'extension en retrait met d'aménager une terrasse en partie avant. L'accompagnement végétal assure la continuité avec l'alignement

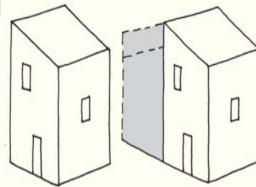
Comment accoler un volume à l'arrière

sur un volume étroit

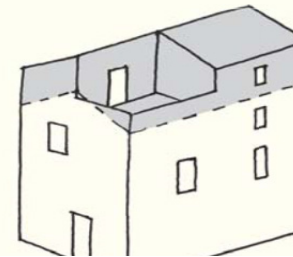


Exemple d'agrandissement

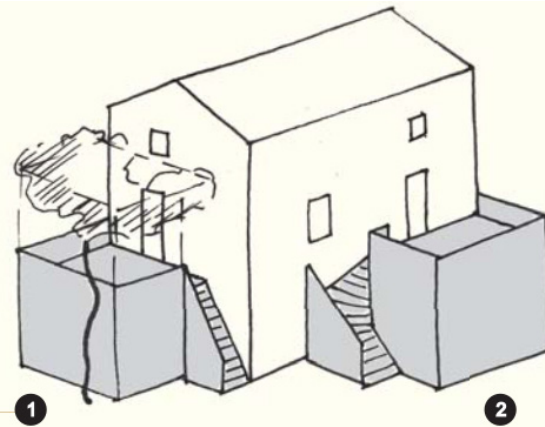
sur un volume profond



Selon l'importance du pignon modifié, l'agrandissement en partie arrière atteindra le faîtage ou sera limité à l'étage inférieur. Dans un village en pente, il sera limité au faîtage afin de ne pas gêner la vue et dissimuler les façades des maisons situées en amont.



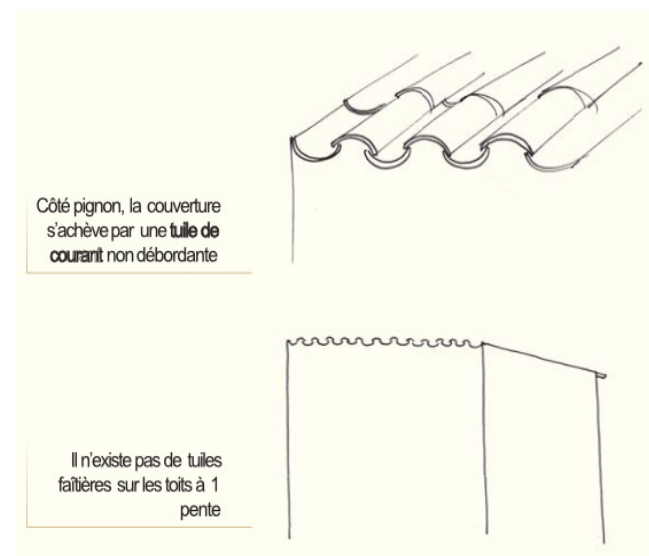
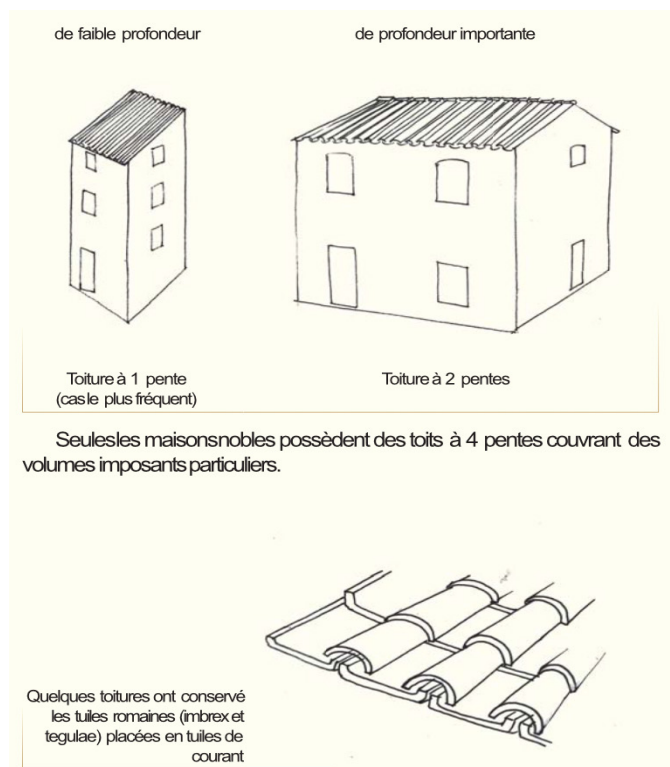
A l'étage, la création d'une terrasse peut accompagner l'aménagement d'un nouvel accès extérieur.



1.2.2.3. Toiture

1° La toiture d'une construction nouvelle doit, dans l'ensemble des zones U, présenter les caractéristiques suivantes :

- 2 pans en sous-secteur Ua et 2 à 4 pans en sous-secteur Ub et Uc. La configuration à 1 pan peut exceptionnellement être autorisée pour une extension ou un volume de taille modeste. Les formes de toitures à multiples décrochements sont prosrites.
- Les sens de faîtage donnent le sens général de disposition des volumes entre eux et dans le site. La ligne de faîtage devra suivre l'orientation de bâtiments en cas d'immeubles accolés ou alignés le long de la voirie. Pour des constructions plus excentrées elle devra être, si possible, parallèle aux courbes de niveaux prédominantes.
- Les débords sont modestes, nets et peu saillants. Ils répondent à une typologie de construction, de programme et d'architecture spécifique.

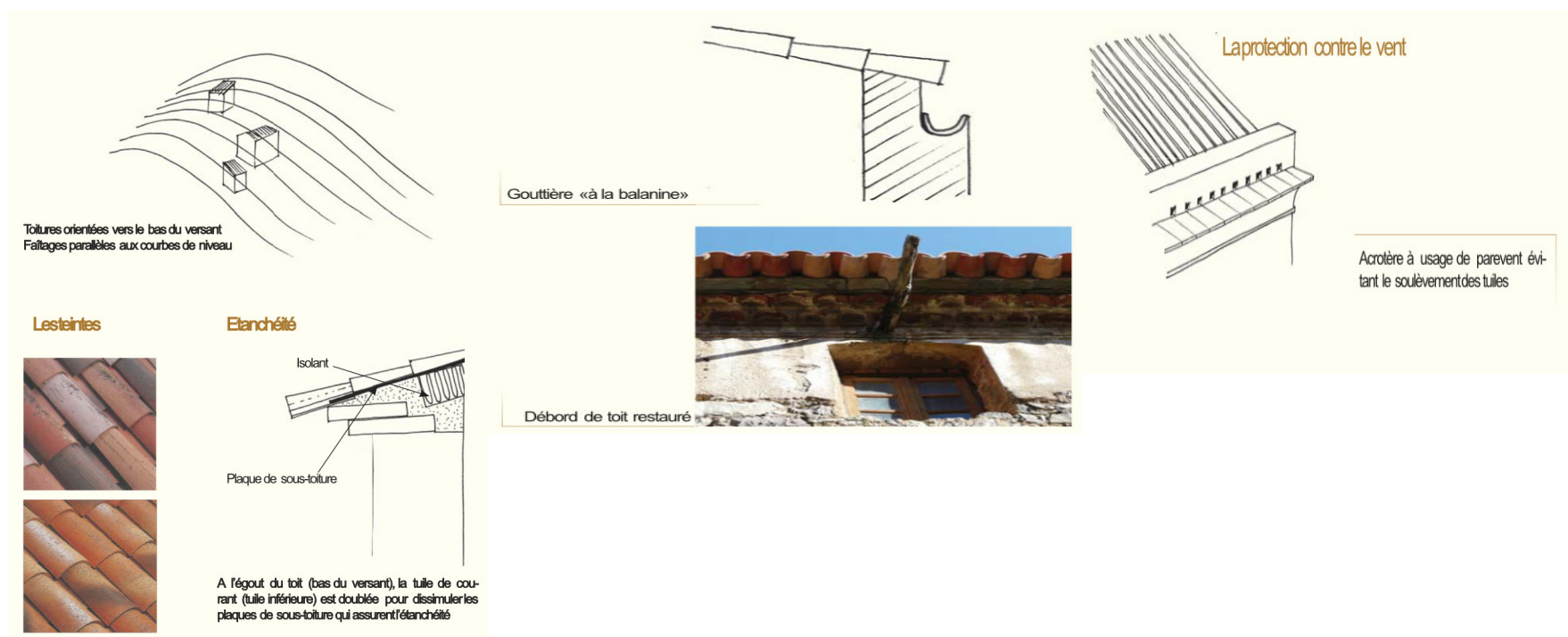


- Matériaux de couverture :

- Sont imposées les couvertures en tuiles de béton ou terre cuite (creuses ou plates, canal, romaines, mécaniques, à emboîtement...);
- Les couvertures en tuiles doivent présenter préférentiellement des teintes vieilles et/ou nuancées s'accordant avec la couleur des façades et ouvertures. Les teintes homogènes trop claires ou rouge orangé vif sont proscrites.

2° La toiture d'une construction existante :

- Les toitures et les couvertures traditionnelles en tuiles de béton ou terre cuite doivent être conservées en cas de travaux ;
- Une étanchéité complémentaire pourra être établie si nécessaire.



Les éléments particuliers

Les rives

La rive est constituée de tuiles de courant scellées sur le mur, non débordantes.



Les faîtages

Sur les toitures à 1 pente, le faîtage est réalisé en scellant le dernier rang de tuiles sans débord et sans rapporter de tuiles faîtières.



Les bords de toiture



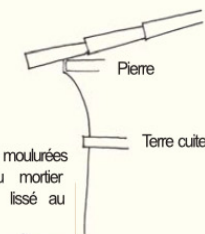
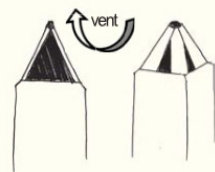
Génoises constituées de tuiles, associées ou non à des carreaux de terre cuite et recouvertes parfois d'un rang d'ardoises.



Débord formé de lits de pierres plates posées en encorbellement.

Les souches de cheminée

Elles ont un grand impact dans les perspectives sur les vallées. Les types sont multiples et bâtis pour se protéger des forts vents dominants.

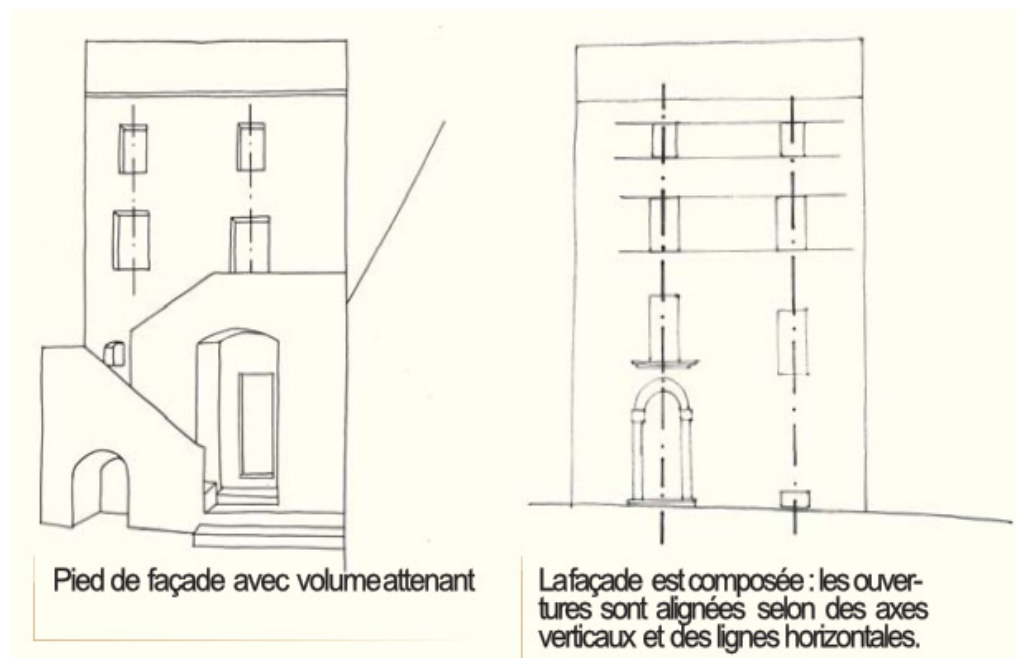


Comiches moulurées réalisées au mortier chaux-pierre lissé au gabarit

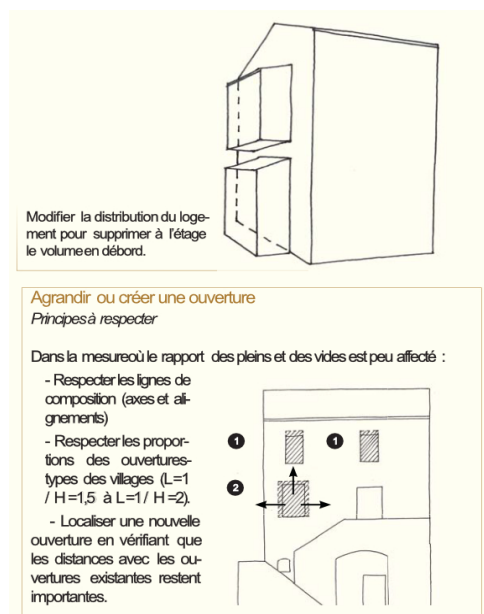
1.2.2.4. Façades

1° D'un point de vue général, il est impératif de respecter une sobriété et un ordonnancement des façades. Les règles de base sont :

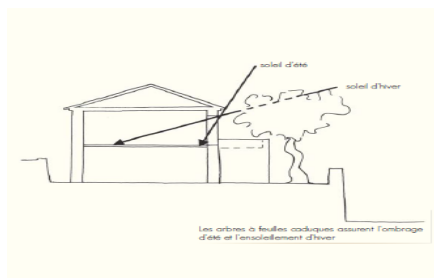
- De rares et modestes volumes en débord ou en retrait.
- Des parties pleines qui prédominent sur les vides.
- Le rythme des ouvertures, des alternances pleins/vides, doit être régulier. Il est toutefois possible, si justifié, d'introduire quelques ruptures maîtrisées dans les alignements. Pour les constructions nouvelles, les façades doivent présenter une trame ordonnée suivant les axes vertical (alignement des baies) et horizontal (linteaux et appuis de fenêtres).



- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions rectangulaires verticales. Il est possible de réaliser de petites ouvertures (carrées de préférence et n'excédant pas 60 cm de côté) placées uniquement en attique.



- Pour les nouvelles constructions, la modénature et les encadrements de baies sont interdits. Un encadrement réalisé avec un enduit en relief discret peut toutefois être accordé autour de la porte d'entrée.
- Pour les constructions existantes anciennes, la réfection des façades devra respecter, quand ils existent, tous les éléments de nomenclature existants (éléments de décoration et d'ornement d'une façade extérieure (moulures, encadrements, linteaux...)).
- Les grandes surfaces vitrées, notamment présentes dans les bâtiments contemporains, peuvent être sources de reflets et doivent être placées en retrait des façades.



2° Pierre, enduit et bardage :

- Les façades des constructions nouvelles (y compris dans le cas d'ossature bois) ou des constructions existantes (lors de travaux de restauration/ravalement) devront être totalement enduites ou totalement en pierres. Dans le cas de constructions existantes dont les murs sont en pierre, les enduits seront réalisés à la chaux (contenant au maximum 10 % de ciment prompt naturel) et le cas échéant, en cas de travaux de réfection, les enduit ciment seront déposés, car ils détériorent les murs. Les teintes doivent s'harmoniser avec le paysage environnant.
- En cas de travaux (réfection ou rénovation), les enduits des façades des constructions nouvelles ainsi que ceux des constructions existantes devront impérativement présenter une finition lisse. Ce type d'enduit présente de multiples avantages (très protecteur, peu salissant et peu d'entretien). Les enduits grossiers (grattés, écrasés, projetés, sans finition...) sont quant à eux proscrits.
- Les murs en pierre ou en parement de pierre sont exécutés en pierres locales ou présentant des caractéristiques proches. Les placages ne sont pas autorisés et les parements de pierre doivent présenter une épaisseur minimale de 20 centimètres.



Enduit de tuf à Poggiola recouvert d'un lait de chaux blanc.



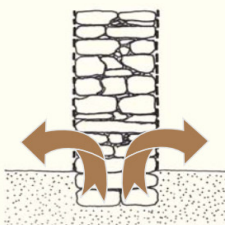
Les mortiers de rejointoiement réalisés au ciment empêchent l'assèchement des murs.



Les enduits récents contiennent du ciment. Ils sont fréquemment réalisés en finition projetée, parfois relativement grossière ou écrasée.



Les ravalements récents dégagent parfois les chaînes d'angle en pierre, protégées jusqu'alors par les enduits anciens.



Les murs anciens ne possèdent pas de barrière étanche au niveau des fondations ou des parties semi-enterrées. Ils absorbent l'humidité par remontées capillaires. La réalisation d'enduits de chaux favorise l'assèchement des murs, tout en contribuant à leur protection.



L'enduit ancien au tuf et à la chaux protège les maçonneries de pierre hourdées à la terre. Il doit être entretenu.



L'enduit à pierres vues est le résultat d'une dégradation de la surface de l'enduit. Cependant cet aspect peut être recherché lors des réfections de l'enduit des façades secondaires et des pignons.



La teinte de la pierre domine celle du mortier de rejointoiement répondant ainsi à une qualité d'homogénéité du mur tout en mettant en évidence la richesse des nuances.

3° Teintes et polychromies :

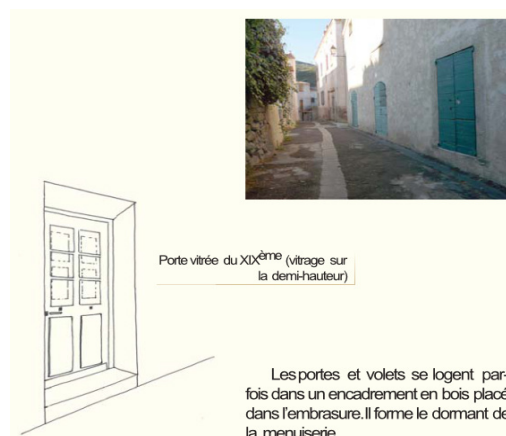
- Toute construction nouvelle ou existante, doit présenter des choix polychromiques judicieux. L'emploi de la couleur doit être traité en fonction des contextes rencontrés, de l'ambiance dominante ainsi qu'en référence à la palette de couleurs définie par la Charte architecturale et paysagère du Pays de Balagne.
- Le développement et la banalisation des références hors contextes ou de nature à porter atteinte au paysage bâti ainsi que l'utilisation de blanc, et de teintes de trop forte intensité sont proscrits. En outre, il ne faut pas créer des contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant sur des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou paysage naturel).

1.2.2.5. Menuiseries

1° Les menuiseries doivent être à l'échelle des volumes qui composent le projet. Une cohésion d'ensemble entre la dimension des volumes et la taille des ouvertures, est recherchée.

2° Les matériaux de menuiseries extérieures (volets et portes) sont de préférence en bois ou métal (acier, aluminium...). Le PVC est proscrit en périmètre protégé.

3° Les volets sont persiennés (à jalousies ou non) ou pleins à lames (verticales ou horizontales). Les volets à barres et écharpes (en Z) sont proscrits. Les volets roulants sont tolérés, mais la pose de coffre ou caisson en applique contre le mur de façade est interdite.



4° Dans le bâti traditionnel ancien, les fenêtres, volets et portes sont de proportions plus hautes que larges. L'absence de volets extérieurs est possible pour les cas particuliers de très petites ouvertures sous les débords de couverture en dernier niveau.

5° Les fenêtres, volets et portes doivent présenter des tons mats (nuances de vert, bleu, gris ou marron de préférence). Le blanc, les vernis brillants et le bois laissé apparent, même lasuré, sont proscrits.

FENÊTRES ET PORTES ADAPTÉES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES



Les dispositifs traditionnels sont remplacés par des éléments en PVC

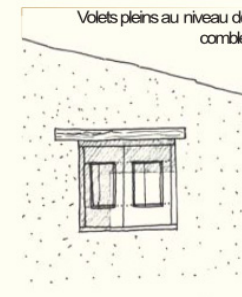
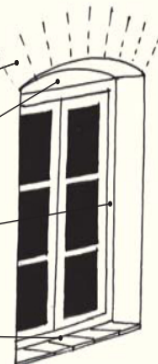
Les fenêtres

Arc de décharge en pierre enduit

La partie cintrée est parfois refermée jusqu'au nu de la façade

La menuiserie est placée dans l'embrasure en retrait de 25 cm environ

Carreaux de terre cuite ou pierres minces (ardoise,...)



Volets pleins au niveau des combles

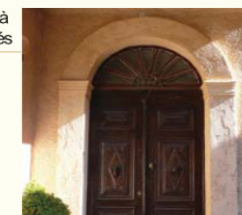
Elles sont fermées de portes de belle facture, à 2 vantaux égaux et panneaux moulurés à pointes de diamant. Le cintre, protégé par une ferronnerie soignée, est vitré pour éclairer l'entrée.

Quel que soit le type, elles sont placées dans l'embrasure, à 25 cm environ en retrait du nu de la façade.



Porte d'entrée à panneaux moulurés

Porte d'entrée à 2 lits de planches cintrées



Les portes



Encadrements en granit taillé



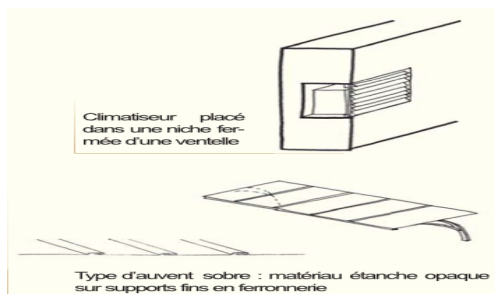
Quelques portes remarquables

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

Tous les dispositifs techniques et installations à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

1° Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades donnant sur la rue. Leur positionnement doit être réalisé de manière à limiter leur perception depuis l'espace public. Elles devront présenter des teintes permettant d'améliorer leur insertion dans le paysage et de préférence identiques à celles des façades.

2° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau doivent être intégrés à la construction (avec ou sans grilles de masquage) ou dissimulés. Dans tous les cas, il faut minimiser l'impact paysager et architectural. Le cas échéant, Les grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.



3° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

4° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables sur la toiture est proscrit (panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques par exemple). Ils devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.



5° Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles (depuis la voie publique et les perspectives lointaines). Elles doivent, si possible, être enterrées ou habillées.

Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1° D'un point de vue général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés, lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés, en privilégiant l'implantation d'essences régionales ou adaptées).

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont recommandés.

3° Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

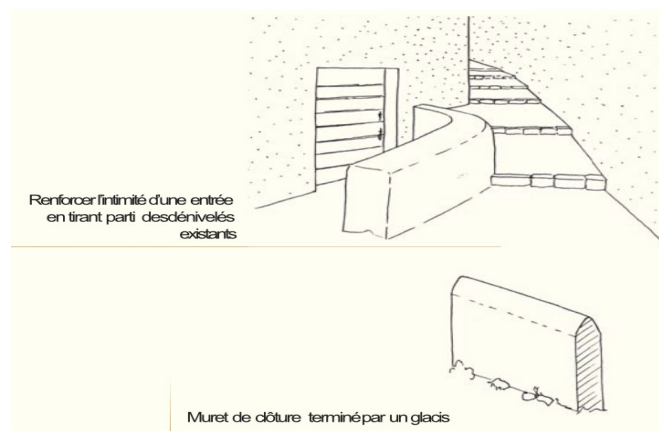
4° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit. La couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes environnantes.

5° Les clôtures et murs limitant les propriétés bâties ou à bâtir :

- La hauteur maximale d'une clôture donnant sur une voie ou emprise publique est de 1,60 mètres. Cette clôture est majoritairement ou totalement formée par des murs ou murets, lesquels sont en pierres (apparentes ou enduites) ou en maçonnerie enduite. Ces derniers devront être lisses et fins (enduit taloché lissé à l'éponge). Les enduits grossiers sont proscrits (grattés, écrasés, projetés sans finition...) La couleur de l'enduit devra s'accorder avec celle des façades de la construction et où s'harmoniser avec le paysage environnant et respecter les préconisations de la Charte paysagère et architecturale du Pays de Balagne.
- La clôture pourra comporter une partie haute fixée sur muret (maçonné ou en pierre), qui devra être soit grillagée (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits), soit composée de grilles ferronnées à barreaudage (droit et vertical de préférence).
- Les limites de propriété ne donnant pas sur une voie ou emprise publique peuvent être clôturées par des grillages souples fixés sur des piquets/potelets de bois ou métalliques, d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. En outre, les clôtures entièrement grillagées (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits) doivent être « noyées » dans des haies.
- Les clôtures doivent comporter des passages pour la petite faune et l'écoulement des eaux.

- Les murs et murets traditionnels en pierres existants seront conservés et restaurés.
- Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace, en utilisant des essences locales ou adaptées.

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour une raison de sécurité ou un motif paysager.



- Le portail ou le portillon doit être en bois (de préférence à lames larges et horizontales) ou en métal (le fer forgé à barreaudage droit et vertical est préconisé). Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

6° Les ripisylves des cours d'eau doivent être préservées et les talwegs ne doivent pas être remblayés.

7° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles (murets et murs de pierre sèche notamment).

8° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

9° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique et paysager.

10° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès sur les voies publiques doivent être réalisés de façon à minimiser la gêne à la circulation et à éviter tout risque .

2° Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

3° La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte 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.

4° Les caractéristiques d'un accès carrossable, public ou privé, doivent être adaptées aux opérations et activités à desservir et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile.
- La collecte des ordures ménagère.

Article 1.3.2. Stationnement

1° Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et caractéristiques du projet doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2° Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3° Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement collectif (actuelles et futures) et/ou d'assainissement non collectif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau dans une zone d'assainissement collectif. En cas de raccordement au réseau de collecte, un équipement séparatif entre eaux usées et eaux pluviales est obligatoire.

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

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi. Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, le raccordement au réseau de collecte public de l'ensemble des constructions devient obligatoire et à la charge du pétitionnaire, dans un délai de 5 ans à partir de sa mise en service.

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 mètres d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine, à moins de 3 mètres des limites séparatives et à moins de 5 mètres de tout ouvrage fondé, conformément au DTU 64-1.

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

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales ;
- Dans le milieu naturel en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :
 - Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : On rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

La surface totale du projet est définie comme suit : «surface totale de l'aménagement plus surface du bassin-versant naturel dont les écoulements sont interceptés par l'aménagement».

1.3.3.3. *Electricité et télécommunication*

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible 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 réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

TITRE 3. Dispositions applicables aux zones agricoles «A»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones agricoles « A »

La zone «A» vise à valoriser les activités agricoles et à préserver des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) :

- **As** : espace stratégique agricole présentant les potentialités les plus fortes.

Rappel : les dispositions générales (TITRE 1) du présent règlement, notamment ses sections 1.3 et 1.4, complètent les règles qui suivent et qui sont propres à cette zone.

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1.1.1. Destinations et sous-destinations. Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles et forestières ou aux cultures marines est proscrit dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

2° Les dépôts de déchets de toute nature non autorisés, y compris de véhicules hors d'usage (VHU).

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

1° Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis du Conseil des sites de Corse et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

2° La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

3° Les constructions à usage de « logement » liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée. Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

4° La réfection et l'extension limitée des bâtiments de la destination « habitation » existants à la date d'approbation du PADDUC sont autorisées. Une extension de ces bâtiments existants est limitée si :

- Elle ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher existante ;
- Elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 250 m² de la surface de plancher existante en zone A ;
- Elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 180 m² de la surface de plancher existante en sous-secteur As.

L'extension de bâtiment existant de la destination « habitation » n'est possible qu'une seule fois et n'est autorisée qu'en dehors de la bande des 100 mètres du littoral.

5° Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

6° La réalisation de travaux et d'aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (y compris contre les risques : incendies et feux de forêt, inondation...).

7° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone A et le sous-secteur As ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

8° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont également concernés.

Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Pays de Balagne.

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Pour les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies et emprises publiques, des retraits particuliers peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité :

- Par rapport à l'alignement de route territoriale ou communale. Dans le cas d'une route territoriale, la consultation de la Collectivité de Corse est nécessaire.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2° Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, lorsque les emprises publiques correspondent à ces berges.

3° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) peuvent être imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

En cas de nouvelle construction, le projet doit s'adapter à la topographie du site et s'intégrer au mieux dans la pente :

- Ne pas créer de plateforme imposante.
- Limiter autant que possible les déblais et remblais.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.

1.2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

1° La hauteur maximale des constructions des destinations autres que «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.

2° La hauteur maximale des constructions de la destination «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

3° La hauteur maximale des abris pour animaux situés en dehors du corps de ferme est de 4 mètres au faîtage, mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités, ce afin de répondre au besoin de repos et de protection des animaux.

4° La hauteur maximale des serres de production ne doit pas excéder 4 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

5° En cas de transformation, restauration ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

6° Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

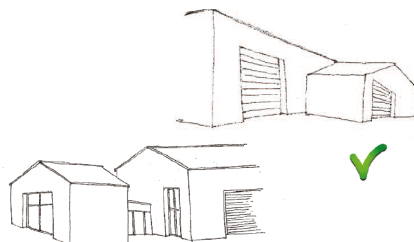
1.2.2.1. Généralités

Les constructions et installations doivent s'intégrer au mieux dans le site d'implantation. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage.

1.2.2.2. Volumétrie

La règle générale est que tout projet, qu'il soit composé de plusieurs corps bâtis ou de volume unique, doit présenter une qualité architecturale avec une géométrie simple.

1° La création de bâtiment agricole composé de plusieurs volumes présente des principes d'organisation simples et une cohérence d'ensemble dans l'articulation et la proportion de ses volumes bâtis. Il s'agit de mettre en valeur la construction par des effets de perspective et de profondeur des plans construits.



2° Les petits volumes ou appentis, accolés au bâtiment, notamment pour camoufler les équipements techniques sont à éviter. Ils doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet.

1.2.2.3. Toiture

1° Les grands bâtiments de type hangars et auvents sont couverts par des toitures à 1 ou 2 pans.

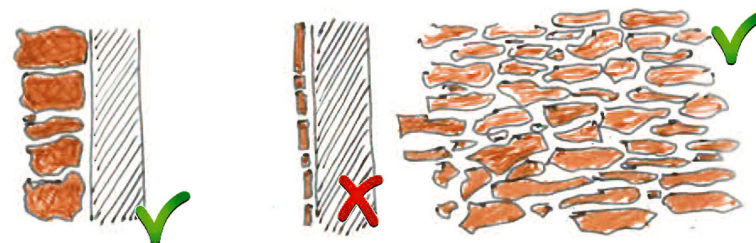
2° Les couleurs des toitures doivent présenter des nuances de gris, de vert ou de brun ainsi qu'un aspect mat. Les blancs et teintes vives ne sont pas autorisées.

3° Les panneaux solaires peuvent être installés en toiture s'ils sont intégrés au projet et présentent le moindre impact sur le paysage. Dans le cas de bâtiments agricoles (serres comprises), ils ne doivent pas remettre en cause la destination agricole avérée des constructions.

1.2.2.4. Façades

Les façades des constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières ont de grands percements liés à leur fonction. Le rythme de ces façades s'organise sur ces typologies de châssis hors normes.

- 1° Toutes les façades sont soignées et ordonnancées. Des décalages dans les trames sont possibles s'ils servent l'architecture des projets.
- 2° Les réhabilitations peuvent intégrer une reprise des ouvertures et baies, en vue d'une requalification du volume agricole.
- 3° Les façades peuvent s'enrichir d'auvent, de bandeau filant, de brise-soleil, de retrait et de saillies dans des proportions à l'échelle de la volumétrie du bâtiment.
- 4° Les projets peuvent être composés selon les procédés constructifs de l'architecture métallique pour sa rapidité d'exécution, et aussi de différents matériaux tels que : bois, pierre locale, métal, béton, verre, procédé de maçonnerie traditionnelle.
- 5° Les constructions peuvent être laissées brutes par choix esthétique (réalisations en béton où la vue des banches en métal ou en bois par motifs de transfert peut faire partie d'une écriture architecturale). En revanche, les agglomérés de ciment sont enduits et ne sont pas laissés à l'état brut.
- 6° Les murs en pierre ou en parement de pierre sont exécutés en pierres locales ou présentant des caractéristiques proches.
- 7° **Enduits et bardage** : les constructions enduites présentent une finition fine et en harmonie avec les toitures. Les couleurs doivent présenter des nuances de gris, de vert ou de brun ainsi qu'un aspect mat. Les blancs et teintes vives ne sont pas autorisées.



1. Parement pierre recommandé • 2. Placage à éviter • 3. Appareil traditionnel d'un mur en pierre



Gamme chromatique des projets agricoles

1.2.2.5. Menuiseries

1° Les portes extérieures des ateliers et bâtiments agricoles ont des proportions généreuses et larges. Le cas échéant, les volets roulants sont placés à l'intérieur des volumes. La porte d'entrée principale d'un local à vocation administrative ou de point de vente peut être vitrée. Les menuiseries sont à l'échelle des volumes qui composent le projet. Une cohésion d'ensemble, c'est-à-dire un rapport harmonieux entre la dimension des volumes et la taille des ouvertures, est recherchée.

2° Les matériaux de menuiseries extérieures (volets et portes) sont en bois, en aluminium ou en métal. Le PVC est à éviter. Le verre du vitrage ne présente pas d'effet miroir.

3° Les couleurs des menuiseries sont entre le gris et le brun, dans des intensités sombres et soutenues, et ne présentent pas de finition brillante. Le bois est de préférence traité pour un rendu naturel.

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

1° Tous les dispositifs techniques et installations à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

2° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et solaires par exemple) est autorisée.

Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1° D'un point de vue plus général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés, lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés, en privilégiant l'implantation d'essences régionales ou adaptées).

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont recommandés.

3° Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral.

En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit. La couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes environnantes.

5° Les clôtures et murs limitant les propriétés bâties doivent comporter, si possible, des passages pour la petite faune. Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et :

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres. Les murs ou murets sont en pierres (apparentes ou enduites) ou en maçonnerie enduite et la couleur de l'enduit doit s'accorder avec celle des façades de la construction. Les limites de propriété ne donnant pas sur une voie publique ou un espace public peuvent être clôturées par des grillages seuls, fixés sur des piquets de bois ou métalliques.
- Privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace, en utilisant des essences locales ou adaptées. En outre, les clôtures grillagées doivent être noyées dans des haies vives.

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour une raison de sécurité ou un motif paysager.

6° Les ripisylves des cours d'eau doivent être préservées et les talwegs ne doivent pas être remblayés.

7° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles (murets et murs de pierre sèche notamment).

8° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

9° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique, paysager et agricole.

10° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès sur les voies publiques doivent être réalisés de façon à minimiser la gêne à la circulation et à éviter tout risque.

2° Les caractéristiques d'un accès carrossable, public ou privé, doivent être adaptées aux opérations et activités à desservir et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile.
- La collecte des ordures ménagère.

Article 1.3.2. Stationnement

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il peut être toléré une alimentation en eau par le biais de forage, captage ou puits particuliers ou ouvrage équivalent, dans le respect de la réglementation sanitaire relative au prélèvement de la ressource et à la consommation en eau, et après déclaration.

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement

collectif (actuelles et futures) et/ou d'assainissement non collectif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau dans une zone d'assainissement collectif. En cas de raccordement au réseau de collecte, un équipement séparatif entre eaux usées et eaux pluviales est obligatoire.

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

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi. Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, le raccordement au réseau de collecte public de l'ensemble des constructions devient obligatoire et à la charge du pétitionnaire, dans un délai de 5 ans à partir de sa mise en service.

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 mètres d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine, à moins de 3 mètres des limites séparatives et à moins de 5 mètres de tout ouvrage fondé, conformément au DTU 64-1.

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

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales ;
- Dans le milieu naturel en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :
 - Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : On rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

La surface totale du projet est définie comme suit : «surface totale de l'aménagement plus surface du bassin-versant naturel dont les écoulements sont interceptés par l'aménagement».

1.3.3.3. *Electricité et télécommunication*

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible 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 réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

TITRE 4. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières «N»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones naturelles et forestières « N »

La zone N comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) :

- **Ncim** : périmètre de cimetière communal.
- **Npat** : sites préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, paysager, historique ou architectural. Précisons que la mise en valeur des sites des Églises de San Bastianu et de San Bartulu est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- **Nmat** : sous-secteurs existants de dépôts de matériaux de construction.
- **Np** : il s'agit du linéaire côtier catégorisé comme «naturel» (Np), suivant le Schéma de mise en valeur de la mer du PADDUC.

Rappel : les dispositions générales (TITRE 1) du présent règlement, notamment ses sections 1.3 et 1.4, complètent les règles qui suivent et qui sont propres à cette zone.

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1.1.1. Destinations et sous-destinations. Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles et forestières ou aux cultures marines est proscrit dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

2° Les dépôts de déchets de toute nature non autorisés, y compris de véhicules hors d'usage (VHU).

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

Dispositions particulières à la zone N :

1° Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis du Conseil des sites de Corse et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

2° La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

3° Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

4° La réfection et l'extension limitée des bâtiments de la destination « habitation » existants à la date d'approbation du PADDUC sont autorisées. Une extension de ces bâtiments existants est limitée si :

- Elle ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher existante ;
- Elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 250 m² de la surface de plancher existante.

L'extension de bâtiment existant de la destination « habitation » n'est possible qu'une seule fois et n'est autorisée qu'en dehors de la bande des 100 mètres du littoral.

5° Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

Dispositions particulières au sous-secteur Ncim :

Sont autorisées dans le sous-secteur Ncim les installations, occupations et utilisations du sol, activités qui sont liées à l'aménagement, la gestion et l'entretien de cimetière communal.

Dispositions particulières au sous-secteur Nmat :

Sont autorisées dans le sous-secteur les occupations et utilisations du sol, activités des sites de stockage et/ou de concassage de matériaux de constructions.

Dispositions particulières aux sous-secteurs Np :

1° Au sein de cette zone, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter :

- Les prescriptions générales s'appliquant à l'ensemble des plages en matière de gestion des activités maritimes et balnéaires sur le Domaine Public Maritime (DPM) ;
- Les documents liés aux risques de submersion marine et d'inondation.

2° Sur le linéaire côtier classé « naturel (Np) sont autorisés les ouvrages, aménagements et occupations du sol prévus par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer qui est annexé au Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) :

- Ceux destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites ;
- La mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité, lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements ;
- Les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ;
- L'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ;
- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours ;
- La réfection des bâtiments existants ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement ;

- Les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis.

Dispositions particulières au sous-secteur Npat :

Sur la commune, deux sites à valeur paysagère et culturelle sont classés en Npat en référence à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Le site de l'ancienne Eglise San Bastianu;
- Le site de l'ancienne Eglise San Bartulu.

Ces sites sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique. Les interventions, les installations, aménagements et autres occupations du sol qui sont localisées au sein du périmètre doivent respecter les recommandations qui sont précisées dans le dossier de l'OAP. Des prescriptions générales sont en outre définies afin d'assurer le double objectif de protection et de mise en valeur à l'intérieur du sous-secteur :

1° Sont autorisés les travaux, aménagements et opérations :

- De restauration et de mise en valeur de bâti existant présentant un intérêt culturel ou patrimonial (constructions, murets...);
- De sécurisation et de mise en valeur de ruine, ce dans l'intérêt culturel et patrimonial;
- D'entretien et de mise en valeur paysagère des sites;
- Les activités et opérations concourant à l'entretien et l'exploitation de l'oliveraie.

Ces travaux, aménagements et opérations sont nécessairement liés à des projets publics ou réalisés sous la maîtrise publique.

2° Les espaces végétalisés et minéralisés existants doivent être préservés, dans la mesure du possible, afin de respecter l'aspect esthétique d'ensemble. Il faut prévoir des mesures compensatoires sur le site (reboisements, plantations d'essences locales...) si des opérations et travaux nécessaires (raisons de sécurité des biens et personnes, d'intérêt général ou de fonctionnement des services publics) engendrent leur destruction.

Dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs :

1° Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

2° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone N et

ses sous-secteurs ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

3° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

4° La réalisation de travaux et d'aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels (y compris contre les risques : incendies et feux de forêt, inondation...).

5° Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

6° Les activités, travaux et opérations concourant à la sécurisation de la fréquentation des sites et espaces ainsi qu'à l'entretien ou la remise en état de constructions et d'éléments de petit patrimoine bâti (murets...).

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Pour les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies et emprises publiques, des retraits particuliers peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité :

- Par rapport à l'alignement de route territoriale ou communale. Dans le cas d'une route territoriale, la consultation de la Collectivité de Corse est nécessaire.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2° Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, lorsque les emprises publiques correspondent à ces berges.

3° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) peuvent être imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

En cas de nouvelle construction, le projet doit s'adapter à la topographie du site et s'intégrer au mieux dans la pente :

- Ne pas créer de plateforme imposante.
- Limiter autant que possible les déblais et remblais.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.

1.2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

1° La hauteur maximale des constructions de la destination «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

2° La hauteur maximale des abris pour animaux situés en dehors du corps de ferme est de 4 mètres au faîtage, mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités, ce afin de répondre au besoin de repos et de protection des animaux.

3° La hauteur maximale des serres de production ne doit pas excéder 4 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

4° En cas de transformation, restauration ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

5° Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.2.1. Généralités

1° Les constructions et installations doivent s'intégrer au mieux dans le site d'implantation. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage.

2° Les dispositions concernant les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières sont celles des zones A.

1.2.2.2. Dispositifs techniques et installations environnementales

Tous les dispositifs techniques et installations à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

1° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau doivent être intégrés à la construction (avec ou sans grilles de masquage) ou dissimulés. Dans tous les cas, ils ne doivent pas altérer la qualité paysagère ou architecturale. Le cas échéant, Les grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

2° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

3° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est autorisée. Il devront toutefois être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1° D'un point de vue plus général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés, lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés, en privilégiant l'implantation d'essences régionales ou adaptées).

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont recommandés.

3° Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit. La couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes environnantes.

5° Les clôtures et murs limitant les propriétés bâties doivent comporter, si possible, des passages pour la petite faune. Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et :

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres. Les murs ou murets sont en pierres (apparentes ou enduites) ou en maçonnerie enduite et la couleur de l'enduit doit s'accorder avec celle des façades de la construction. Les limites de propriété ne donnant pas sur une voie publique ou un espace public peuvent être clôturées par des grillages seuls, fixés sur des piquets de bois ou métalliques.
- Privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace, en utilisant des essences locales ou adaptées. En outre, les clôtures grillagées doivent être noyées dans des haies vives.

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour une raison de sécurité ou un motif paysager.

6° Les ripisylves des cours d'eau doivent être préservées et les talwegs ne doivent pas être remblayés.

7° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles (murets et murs de pierre sèche notamment).

8° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

9° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique, paysager et agricole.

10° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès sur les voies publiques doivent être réalisés de façon à minimiser la gêne à la circulation et à éviter tout risque .

2° Les caractéristiques d'un accès carrossable, public ou privé, doivent être adaptées aux opérations et activités à desservir et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile.
- La collecte des ordures ménagère.

Article 1.3.2. Stationnement

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement collectif (actuelles et futures) et/ou d'assainissement non collectif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau dans une zone d'assainissement collectif. En cas de raccordement au réseau de collecte, un équipement séparatif entre eaux usées et eaux pluviales est obligatoire.

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

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi. Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, le raccordement au réseau de collecte public de l'ensemble des constructions devient obligatoire et à la charge du pétitionnaire, dans un délai de 5 ans à partir de sa mise en service.

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 mètres d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine, à moins de 3 mètres des limites séparatives et à moins de 5 mètres de tout ouvrage fondé, conformément au DTU 64-1.

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

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales ;
- Dans le milieu naturel en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :
 - Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : On rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

La surface totale du projet est définie comme suit : «surface totale de l'aménagement plus surface du bassin-versant naturel dont les écoulements sont interceptés par l'aménagement».

1.3.3.3. Electricité et télécommunication

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible 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 réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

TITRE 5. Les emplacements réservés (ER)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Sont précisés la destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

N°	Désignation/caractéristiques	Largeur (en mètre)	Surface (en m²)	Bénéficiaire
ER1	Réalisation d'une aire de stationnement		550	Commune
ER2	Réalisation d'une voie communale	4		Commune