



# **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **DE SANTA REPARATA DI BALAGNA**

### **LIVRE 4 : RÈGLEMENT ÉCRIT**

Document pour arrêt en conseil municipal  
du 17 avril 2025

#### **Maître d'ouvrage :**

Mairie de Santa  
Reparata di Balagna

*Groupement de bureaux d'études*





## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

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

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

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

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

## **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article 1 : Destinations et sous-destinations admises

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

*- Emprise au sol des constructions*

*- Hauteur maximale des constructions*

*- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère*

*- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

## **Equipement et réseaux**

Article 8. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 9. Desserte par les réseaux

## TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

### Rappel

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

### 1 – Règles générales d'Urbanisme

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

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

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

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

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

Secteurs soumis à permis de démolir :

*L'ensemble du territoire communal.*

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

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

### 4 - Les servitudes d'utilité publique

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

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

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

Le territoire communal de Santa Reparata est soumis à un risque majeur d'incendie de forêt.

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

## Des risques Inondation existent sur le territoire communal

La commune est soumise au risque inondation.

Dans la mesure où ses risques sont connus, étudiés et transcrits dans l'Atlas des Zones Inondables des principaux cours d'eau du bassin de Corse, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

Le tableau ci-après indique les préconisations réglementaires en fonction de la cartographie des aléas jointe en annexe du présent P.L.U :

	Zones urbanisées	Zones non urbanisées
Aléa très fort	Interdiction	Interdiction
Aléa fort	Interdiction sauf pour :  ° les aménagements, infrastructures et constructions liés et nécessaires à l'activité agricole, forestière ou à l'exploitation des énergies renouvelables sans locaux à sommeil	Interdiction sauf pour :  ° les aménagements, infrastructures et constructions liés et nécessaires à l'activité agricole, forestière ou à l'exploitation des énergies renouvelables sans locaux à sommeil
Aléa modéré	Autorisation sauf pour :  ° les établissements destinés à recevoir une population vulnérable dits ERP sensibles (hôpital, crèche, prison...);  ° les structures nécessaires à la gestion de crise (centre de secours, hébergement de crise...);  ° la création ou l'extension d'aire de camping/ caravaning/accueil de gens de voyage/RML/HLL.	Autorisation sauf pour :  ° les aménagements, infrastructures et constructions liés et nécessaires à l'activité agricole, forestière ou à l'exploitation des énergies renouvelables;  ° la création d'aire de stationnement et d'espaces de plein air (aire de loisir, terrain de sport...) au niveau du terrain naturel et sans remblais.

## 6 - 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.

## 7 - Autres réglementations :

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

S'appliquent également :

La loi Montagne du 9 janvier 1985;

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

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

La Loi du 31 décembre 1992 sur le bruit;

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

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

La loi « grenelle II » du 12 juillet 2010;

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

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

La loi pour l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014;

La loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018;

La loi climat et résilience du 22 août 2021;

#### 8 - Conformité avec les pièces réglementaires du P.L.U et compatibilité avec les O.A.P

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 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

- **zones U1** : correspondant au périmètre des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju et leurs espaces résiduels. Sont privilégiés l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle permanente : équipements, commerces, services. Les zones U1 se distinguent par des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles et patrimoniales.

- **zones U2** : correspondant au prolongement immédiat des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju. Elles représentent des zones urbaines denses à moyennement denses qui les entourent et les prolongent. Sont privilégiés l'habitat et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle permanente. En terme de bâti, il est nécessaire de se rapprocher de la composition urbaine des villages.

- **zones U3** : correspondent aux pôles urbains de la seconde couronne des villages et au pôle urbain intermédiaire de plaine de Palazzi. Elles représentent un secteur urbanisé à organiser et à structurer. Elles sont inscrites dans un tissu urbain pavillonnaire composé essentiellement d'habitat résidentiel et permanent. Le développement se fera en cohérence avec les capacités et les besoins du territoire.

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

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

Elle comprennent plusieurs secteurs :



- Les secteurs A proprement-dits;
- Les secteurs ASa correspondant aux espaces stratégiques agricoles;

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

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, 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.

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

- Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du présent dossier de PLU et explicités à la pièce 5 du dossier de PLU;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du Code de l'Urbanisme;
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique;
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique;
- Dans les zones urbaines des villages de Palmentu, de Poghju et d'Alzia des secteurs sont délimités au plan de zonage dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale
- Les risques Inondation (aplat bleue ciel)  
Dans la mesure où ses risques sont connus, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement;
- Les Espaces Stratégiques Environnementaux  
Ils sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques;

#### ARTICLE 5: ADAPTATIONS MINEURES

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

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. Elle doit rester limitée. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée. Par adaptations mineures, il faut entendre des

assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

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

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

## ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

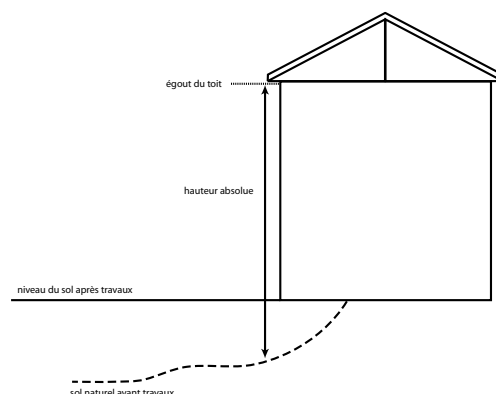
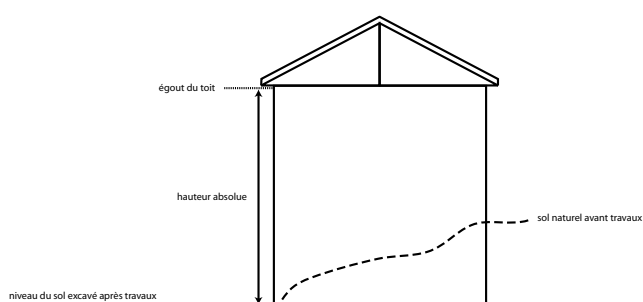
La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

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

## ARTICLE 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Condition de mesure

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



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

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

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

### **Dispositions réglementaires applicables**

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

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

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

° Dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger.

L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités patrimoniales et/ou paysagères. Ainsi, les travaux, constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéristiques essentielles, leur écosystème sont interdits.

Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un EPP des travaux, constructions ou aménagements qui ont pour conséquence une légère diminution d'emprise.

° A noter que doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir (article R151-41) ou d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager à protéger que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural.

En amont, la commission d'urbanisme aura donné sa validation par procès verbal à la demande dûment motivée par le pétitionnaire.

Par ailleurs, des mesures compensatoires seront exigées.

La commission d'urbanisme aura pour mission de définir la compensation à mettre en place afin de reconstituer un élément paysager au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètre ou en m<sup>2</sup>) et en qualité.

La localisation de la compensation se fera en concertation avec le porteur du projet et/ou le propriétaire.

La mesure compensatoire pourra être définie avec l'appui de structures locales chargées de mettre en place les politiques publiques environnementales sur le territoire.

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

*«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»*

## **Dispositions réglementaires applicables**

**Il sera fait application des dispositions réglementaires suivantes pour les espaces jardinés identifiés dans les planches graphiques du P.L.U (Cf. les cartographies ci-après) car considérés comme éléments paysagers à protéger.**

La pérennité et l'intégrité des éléments paysagers patrimoniaux identifiés dans les documents graphiques, de par leur intérêt historique, culturel et historique doit être assurée.

° Sous réserve du règlement du P.L.U, dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger.

L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités patrimoniales et/ou paysagères.

Ainsi, les travaux, constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéristiques essentielles sont interdits.

Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un EPP des travaux, constructions ou aménagements qui ont pour conséquence une légère diminution d'emprise.

° A noter que doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir (article R.151-41) ou d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager à protéger que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural.

En amont, la commission d'urbanisme aura donné sa validation par procès verbal à la demande dûment motivée par le pétitionnaire.

Par ailleurs, des mesures compensatoires seront exigées.

La commission d'urbanisme aura pour mission de définir la compensation à mettre en place afin de reconstituer un élément paysager au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètre ou en m<sup>2</sup>) et en qualité.

La localisation de la compensation se fera en concertation avec le porteur du projet et/ou le propriétaire.

**Les caractéristiques des espaces jardinés aux abords des villages doivent être conservés.**

## **ARTICLE 10 : PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'ARCHÉOLOGIE**

*« 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).

## **ARTICLE 11 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE MONUMENT HISTORIQUE CLASSÉ OU INSCRIT**

Un élément de la commune de Sana Reparata est classé monument historique par arrêté du 2 novembre 1976 : L'église paroissiale de Santa Reparata di Balagna

Ils bénéficient d'un périmètre de protection des abords de 500 mètres qui est matérialisé sur le zonage réglementaire du P.L.U 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 ».

## ARTICLE 12 : LES COUPES, ABATTAGES D'ARBRES ET LE DÉFRICHEMENT AU SEIN ET EN DEHORS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (E.B.C)

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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### ARTICLE 13 : LES ESPACES STRATEGIQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les espaces présentant un intérêt écologique ou nécessaire au maintien des équilibre biologiques sont des espaces stratégiques pour la préservation.

Le PADDUC, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, a défini leur périmètre à son échelle.

A Santa Reparata, la délimitation des espaces stratégiques environnementaux correspond aux espaces :

- ° en continuité des espaces remarquables ou caractéristiques au-delà des communes littorales;
- ° sur les corridors écologiques de la plaine du Reginu et de Ghjovaghju;
- ° en couronne autour des villages de Santa Reparata.

Le P.L.U Santa Reparata a délimité les ESE de son territoire dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC.

Ces espaces sont à préserver pour contribuer au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue.

Ils sont inscrits dans des zones auxquelles s'attachent des règlements qui tendent vers ces objectifs de préservation.

### ARTICLE 14 : PROTECTION DES POINTS DE VUE A PARTIR DES PLACES PUBLIQUES

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à conserver les perceptions lointaines depuis le domaine public des villages.

Il est posé comme principe de préservation que les points de perceptions sur le lointain depuis ces sites soient protégés.

Il est alors exclu que des obstacles soient placés sur les axes du regard (élévation de constructions, de murs et plantation d'essences végétales hautes) :

- ° A Croce Lieu-dit Occiglioni
- ° Jeu de boules Lieu-dit E Teghje
- ° Place E Teghje
- ° Place de l'église de Sana Rseparata
- ° Place lieu-dit Alzia (après la chapelle Sainte-Marie)
- ° Place Stazzo Lieu-dit Poghju
- ° Chemin Crucetta-lieu-dit Poghju
- ° Place San Bernardinu

**Ces perceptions sont matérialisées et identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Les sites d'extension urbaine du village».**

## TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U1



## **Zones U1**

### **Caractère de la zone**

Les zones U1 correspondent au périmètre des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju et leurs espaces résiduels.

La fonction résidentielle sera confortée.

Seront privilégiés l'habitat permanent et les fonctions compatibles avec la vocation résidentielle : équipements publics, commerces, services...

Elles se définissent par un tissu urbain patrimonial, historique, dense en ordre continu ou semi-continu.

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter la trame urbaine et le caractère architectural traditionnel existant.

### **Article 1 : Destinations et sous-destinations admises**

La destination "habitation" comprenant les sous-destinations sous réserve de l'article 2 :

- "logement"
- "hébergement"

La destination "commerce et activités de service" comprenant les sous-destinations :

- "artisanat et commerce de détail"
- "restauration"
- "commerce de gros"
- "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- « cinéma »

La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprenant les sous-destinations :

- "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
- "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- "salles d'art et de spectacles",
- "équipements sportifs"
- "autres équipements recevant du public"

La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations :

- "bureau"

### **Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- 1- Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;
- 2- Est interdite la création résidences de tourisme et d'hôtels de tourisme;
- 3- Sont interdits les garages collectifs de caravanes, des terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- 4- Sont interdits les dépôts de ferraille, de véhicules, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature;
- 5- Sont interdits les piscines et les bassins;
- 6- Sont interdites les transformations de cave en logements;
- 7- Sont interdits, en secteur d'O.A.P, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions définies.
- 8- Les annexes à l'habitation (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doivent pas excéder 20 m2.

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***- Emprise au sol des constructions***

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.

#### ***- Hauteur maximale des constructions***

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

Hauteur absolue :

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

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

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

#### ***- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère***

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement du nu des façades voisines.

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

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

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau;

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

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

Dans le cas d'un projet de construction sur une parcelle non-bâtie, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 2 mètres de cette limite.

Toutefois, la construction sur les limites séparatives est autorisée pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens;

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau;

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 2 mètres.

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

L'architecture traditionnelle propose des solutions simples dont la compréhension découle de l'observation des traditions locales;

Tout projet sera établi en référence au cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne.

#### **Volumétrie :**

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

Des formes élémentaires sont à rechercher pour la sobriété des compositions architecturales;

Les maisons s'étireront en hauteur implantées parallèlement aux ressauts du terrain;

Les sens de faitage donnent le sens général de disposition des volumes entre eux et dans le site. La ligne de faitage devra suivre l'orientation des bâtiments voisins 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.

#### **Façade:**

Les ouvertures présentent des dimensions rectangulaires plus hautes que larges;

Les parties pleines des constructions seront plus importantes par rapport aux percements;

D'une manière générale, les travées d'ouvertures par bâtiment et les linteaux seront alignés;

L'enduit doit être la règle générale. Sa teinte doit être de tuf ou du lait de chaux qui le protège;

Le lait de chaux se trouvera dans les tons de blanc, beige clair, orangé grisé, rose orangé nuancé, orangé oxydé, ocre jaune;

Les teintes trop sombres, claires, vives et les blancs crus sont à éviter;

Les placages en pierre sont à proscrire;

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

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

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

#### **Menuiseries :**

Les volets extérieurs pourront être en bois persiennés ou en aluminium;

Les volets roulants sont proscrits;

La porte d'entrée et la porte du garage peuvent être en bois à lames larges horizontales ou obliques;

Les menuiseries des fenêtres seront simples à 1 ou 2 vantaux à plusieurs carreaux (3 à 4 carreaux selon la hauteur de la baie) par vantail;

Les menuiseries seront de préférence en bois;

#### Ferronnerie :

Les gardes corps présenteront une simplicité du dessin dans la plupart des cas;

La ferronnerie à barreaudage droit et vertical sera peinte dans des tons sobres en relation avec la menuiserie de la construction ou laissée brute ou gris anthracite.

#### Couvertures :

Il sera préféré des tuiles canal ou romanes dans les tons rouge brun et éviter les teintes homogènes trop claires ou orangé vif;

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

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

Pour celles en pente, les toitures devra être comprise entre de 25% à 30%;

La toiture-terrasse peut être utilisée si elle sert l'architecture des projets et favorise son intégration.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées ou couvertes de tuf et offertes à un ensemencement naturel;

Sont autorisées les toitures végétalisées ou les toits terrasses sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment;

Les fenêtres de toit sont à éviter.

#### Pente :

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

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

Tous talus ou excavation seront traités en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,30 m.

#### Clôtures :

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

Les murs de clôture en appareillage de pierres seront maintenus et mis en valeur;

Les clôtures de 1,3 mètres maximum de haut doivent être constituées soit d'un muret plein de pierres (enduit ou non) soit de haies végétales composées d'essences locales;

Les murs élevés ou parés d'un appareil de pierres sèches, doivent être composés de pierres de provenance locale assemblées de manière traditionnelle, à plat, à joints secs, sur une profondeur d'au moins 20 à 25 cm;

La couleur de l'enduit devra s'accorder avec celle des façades de la construction.

#### Portails et portes :

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

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

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

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

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

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places dans la mesure du possible;

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

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

Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage;

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

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

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

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

Les eaux de pluie reçues par les toitures peuvent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires;

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

**Article 6 : Stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Non réglementé

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Non réglementé

## **Article 7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### Accès :

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

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

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

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

### Voirie :

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

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

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

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

## **Article 8. Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau :

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

### Assainissement :

#### *Eaux usées*

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire;

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

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

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

#### *Eaux pluviales*

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

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

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

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

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

#### Electricité et téléphone :

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

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U2



## **Zones U2**

### **Caractère de la zone**

Les zones U2 correspondent au prolongement immédiat des villages d'Occiglioni, Palmentu, Alzia et Poghju. Elles représentent des zones urbaines denses à moyennement denses qui les entourent et les prolongent.

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

En terme de trame urbaine et de bâti, il est nécessaire de se rapprocher de la composition urbaine des coeurs de villages traditionnels.

### **Article 1 : Destinations et sous-destinations admises**

La destination "habitation" comprenant les sous-destinations :

- "logement"
- "hébergement"

La destination "commerce et activités de service" comprenant les sous-destinations :

- "artisanat et commerce de détail"
- "restauration"
- "commerce de gros"
- "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- "hébergement hôtelier et touristique" à l'exception de celles définies à l'article 2
- « cinéma »

La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprenant les sous-destinations :

- "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
- "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- "salles d'art et de spectacles",
- "équipements sportifs"
- "autres équipements recevant du public"

La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations :

- "bureau"

### **Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- 1- Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;
- 2- Sont interdits les garages collectifs de caravanes, des terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- 3- Sont interdits les dépôts de ferraille, de véhicules, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature;
- 4 - Sont interdits, en secteur d'O.A.P, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions définies;
- 5- Sont interdites les transformations de cave en logements;
- 6 - Les annexes à l'habitation (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***- Emprise au sol des constructions***

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

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

#### ***- Hauteur maximale des constructions***

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

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 9 mètres.;

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

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

#### ***- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère***

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

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

A défaut, elles devront s'implanter à une distance :

de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou projetées;

de 8 mètres par rapport à l'axe des départementales;

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

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau;

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

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

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

Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau;

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

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

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Les éléments d'architecture devront suivre les caractères de simplicité et de pertinence par rapport aux lieux avec une réinterprétation de la façon de faire locale;

Tout projet sera établi en référence au cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne.

#### Volumétrie :

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

Des formes élémentaires sont à rechercher pour la sobriété des compositions architecturales;

Les volumétries seront de bases rectangulaires et non sur plans carrés;

La ligne de faîtage devra suivre une orientation parallèle aux courbes de niveaux prédominantes.

#### Façade:

Les ouvertures présentent des dimensions rectangulaires plus généralement dans le sens vertical;

En façade, les parties pleines des constructions seront plus importantes par rapport aux vides;

Les projets devront se tourner vers des choix polychromiques judicieux en lien avec les couleurs des constructions des villages traditionnels et en rupture avec des teintes de trop forte intensité;

Les teintes trop claires, vives et les blancs crus sont à éviter;

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

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

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

#### Menuiseries :

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

Le P.V.C est à éviter.

#### Ferronnerie :

Les gardes corps présenteront une simplicité du dessin dans la plupart des cas;

La ferronnerie à barreaudage droit et vertical sera peinte dans des tons sobres en relation avec la menuiserie de la construction ou laissée brute.

## Couvertures

Il sera préféré des tuiles canal ou romanes dans les tons rouge brun;

La toiture-terrasse peut être utilisée si elle sert l'architecture des projets et favorise son intégration. Les toits terrasses pourront être refusés s'il y a nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère;

Les toitures terrasses doivent être végétalisées ou couvertes de tuf et offertes à un ensemencement naturel;

Sont autorisées les toitures végétalisées ou les toits terrasses sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment;

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

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

Pour celles en pente, les toitures devra être comprise entre 25% à 30%.

## Pente :

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

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

Tous talus ou excavation seront traités en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,30 m.

## Clôtures :

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

Lorsqu'elles sont autorisées :

° par rapport au domaine public

Les clôtures devront être traitées :

- de façon non opaque, ajourée dont la hauteur maximale est limitée à 1,30m
- avec simplicité
- en harmonie avec les constructions existantes et dans le voisinage immédiat
- afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage et des perceptions lointaines

° par rapport aux limites séparatives latérales

Les clôtures devront être traitées :

- avec simplicité
- en harmonie avec les constructions existantes et dans le voisinage immédiat
- avec une hauteur maximale limitée à 1,30m

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un muret plein de pierres (enduit ou non) de 0,8 mètres maximum de haut et potentiellement réhaussée par une haie végétale basse
- de haies vives mélangées

Les haies doivent être composées d'au moins 4 espèces différentes d'essences locales;

Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de Balagne.

### Portails et portes :

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

### Piscines :

Les piscines doivent être complètement enterrées.

Pour des raisons d'économie et de gestion de la ressource en eau, la taille du bassin ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup> et une profondeur de 1,50m maximum;

Les margelles doivent être réalisées soit en dalles de pierre de type local de teinte foncée, soit en dalles de terre cuite de teinte ocre, soit en bois naturel afin qu'il grise dans le temps.

Les céramiques ou membranes utilisés pour le revêtir le bassin de la piscine doivent être réalisés dans une teinte sombre (gris-vert).

### ***- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.***

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

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

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

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places;

10% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre;

Les clôtures doivent comporter des passages pour la petite faune;

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

Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage;

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

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

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

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

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

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

Les eaux de pluie reçues par les toitures peuvent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires;

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puits d'infiltration. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

## **Article 6 : Stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation : 1,5 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m2 de surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 15 m2 de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Non réglementé

## **Article 7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Accès :

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

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

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

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

Voirie :

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

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

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

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

## **Article 8. Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau :

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

### Assainissement :

#### *Eaux usées*

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe;

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire;

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans le SPANC (voir le règlement du SPANC C.C Ile Rousse Balagne);

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

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

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

#### *Eaux pluviales*

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

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

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

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

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

### Electricité et téléphone :

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

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U3



## **Zones U3**

### **Caractère de la zone**

Les zones U3 correspondent aux pôles urbains de la seconde couronne des villages et au pôle urbain de Palazzi. Elles représentent des secteurs urbanisés à organiser et à structurer. Elles sont inscrites dans un tissu urbain pavillonnaire composé essentiellement d'habitat résidentiel et permanent. Le développement se fera en cohérence avec les capacités et les besoins du territoire.

### **Article 1 : Destinations et sous-destinations admises**

La destination "habitation" comprenant les sous-destinations :

- "logement"
- "hébergement"

La destination "commerce et activités de service" comprenant les sous-destinations :

- "artisanat et commerce de détail"
- "restauration"
- "commerce de gros"
- "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- "hébergement hôtelier et touristique" à l'exception de celles définies à l'article 2
- « cinéma »

La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprenant les sous-destinations :

- "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
- "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- "salles d'art et de spectacles",
- "équipements sportifs"
- "autres équipements recevant du public"

La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations :

- "bureau"

### **Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- 1- Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;
- 2- Sont interdits les garages collectifs de caravanes, des terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- 3- Sont interdits les dépôts de ferraille, de véhicules, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature;
- 4- Sont interdits, en secteur d'O.A.P, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions définies;
- 5- Les annexes à l'habitation (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***- Emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière;

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

#### ***- Hauteur maximale des constructions***

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

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres;

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

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

#### ***- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère***

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

- au moins égale à 10 mètres de l'axe de la RD13;
- au moins égale à 4 mètres des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives;

A défaut, sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives;

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

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

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages et doivent s'inspirer de la manière locale, sans reproduction littérale des réponses traditionnelles;

Tout projet sera établi en référence au cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne.

#### Volumétrie :

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

Des formes élémentaires sont à rechercher pour la sobriété des compositions architecturales;

Les volumétries seront de bases rectangulaires et non sur plans carrés.

#### Façade:

Les teintes trop claires, vives et les blancs crus sont à éviter;

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

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

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

#### Couvertures ;

- Il sera préféré soit :

- ° les tuiles canal ou romanes dans les tons rouge brun;
- ° les toits plats et terrasses. Ils seront de préférence végétalisés.

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

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

Pour celles en pente, les toitures devra être comprise entre 25% à 30%.

#### Pente :

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

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

Tous talus ou excavation seront traités en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,30 m.

### Clôtures :

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

Lorsqu'elles sont autorisées :

° par rapport au domaine public

Les clôtures devront être traitées :

- de façon non opaque, ajourée dont la hauteur maximale est limitée à 1,30m
- avec simplicité
- en harmonie avec les constructions existantes et dans le voisinage immédiat
- afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage et des perceptions lointaines

° par rapport aux limites séparatives latérales

Les clôtures devront être traitées :

- avec simplicité
- en harmonie avec les constructions existantes et dans le voisinage immédiat
- avec une hauteur maximale limitée à 1,30m

Ces clôtures doivent être constituées soit :

- d'un muret plein de pierres (enduit ou non) de 0,8 mètres maximum de haut et potentiellement réhaussée par une haie végétale
- de haies vives mélangées.

Les haies doivent être composées d'au moins 4 espèces différentes d'essences locales;

Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de Balagne.

### Portails et portes :

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

### Piscines :

Les piscines doivent être complètement enterrées;

Pour des raisons d'économie et de gestion de la ressource en eau, la taille du bassin ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup> et une profondeur de 1,50m;

Les margelles doivent être réalisées soit en dalles de pierre de type local de teinte foncée, soit en dalles de terre cuite de teinte ocre, soit en bois naturel afin qu'il grise dans le temps.

Les céramiques ou membranes utilisés pour le revêtir le bassin de la piscine doivent être réalisés dans une teinte sombre (gris-vert).

### ***- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

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

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

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

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places;

20% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre;

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

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

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

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

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

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

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

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

Les eaux de pluie reçues par les toitures peuvent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Les dispositifs seront constitués soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration.

L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

## **Article 6 : Stationnement**

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- habitation de moins ou de 5 logements : 1,5 places
- habitation de plus de 5 logements : 2 places par logement
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 80 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

Modalités de réalisation des places de stationnement de vélo

Non réglementé

## **Article 7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### Accès :

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

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

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

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

### Voirie :

Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RD13 est à éviter dans la mesure du possible;

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

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

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

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

## **Article 8. Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau

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

### Assainissement :

#### *Eaux usées*

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe;

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire;

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans le SPANC (voir le règlement du SPANC C.C Ile Rousse Balagne);

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

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

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

### *Eaux pluviales*

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

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

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

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

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

### Electricité et téléphone :

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

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

## TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

## **Zones A**

### **Caractère de la zone**

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

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

Elles comprennent plusieurs secteurs :

- Les secteurs A correspondant aux espaces agricoles proprement dits
- Les secteurs ASa correspondant aux espaces stratégiques agricoles;

### **Article 1 : Destinations et sous-destinations admises**

- La destination "exploitation agricole et forestière"
- Sous réserves de l'article 2, la destination "habitation" comprenant les sous-destinations :
  - "logement"
  - "hébergement"
- Sous réserves de l'article 2, la destination commerce et activité de services comprenant les sous-destinations :
  - "artisanat et commerce de détail"
  - "restauration"
  - "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
  - «hébergement hôtelier et touristique»
- Sous réserves de l'article 2, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

### **Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1.

En préambule, 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.

*Sont autorisés :*

- \* les constructions et installations s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées;
- \* les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;
- \* les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant et nécessitent la présence permanente sur l'exploitation toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée;
- \* les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- \* à condition qu'elles se situent dans le prolongement de l'acte de production :
  - les gîtes ruraux sous réserve d'être dans les bâtiments existants;
  - les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants;
  - les chambres d'hôtes sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

\* les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- *pour les agrandissements :*

un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

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

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

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

- *pour les annexes :*

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

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

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

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

A ce titre, ils autorisent **les mêmes conditions d'occupations des sols des zones A proprement dites sous réserve que :**

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

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

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

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

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

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

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***- Emprise au sol des constructions***

Pour les bâtiments d'habitation, l'emprise au sol totale, et issue des éventuelles extensions autorisées en application du présent règlement ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins, piscines) ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

#### ***- Hauteur maximale des constructions***

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

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5 mètres pour les bâtiments ou constructions à usage d'habitation;

- 2 niveaux, soit 6 mètres, pour les bâtiments techniques relevant de l'activité agricole.

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

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

***- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère***

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

- au moins égale à 10 mètres de l'axe des RD;
- au moins égale à 5 mètres des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives;

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

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

**Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Tout projet sera établi en référence au cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne;

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

Volumétrie :

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

Façade:

Les projets devront se tourner vers des choix polychromiques judicieux en rupture avec des teintes de trop forte intensité;

Les teintes trop claires, vives et les blancs crus sont à éviter;

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

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

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

### Couvertures :

Les couvertures seront soient :

- en tuiles canal ou romanes dans les tons rouge brun
- des toits terrasses végétalisés

Les matériaux industriels de couverture des hangars et des bâtiments agricoles seront recouverts de tuiles ou être peints de couleur sombre en harmonie avec les terres et la végétation locale;

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

### Pente :

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

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

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,30 m.

### Clôtures :

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

A défaut, les clôtures seront de composition simple doublées de haies vives d'essences locales;

Les murs et murets traditionnels en pierres existants seront conservés et restaurés;

Les clôtures doivent comporter des passages pour la petite faune;

### Portails et portes

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

### Piscines :

Les piscines doivent être complètement enterrées et d'aspect rond;

Pour des raisons d'économie et de gestion de la ressource en eau, la taille du bassin ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup> et une profondeur de 1,50m;

Les margelles doivent être réalisées soit en dalles de pierre de type local de teinte foncée, soit en dalles de terre cuite de teinte ocre, soit en bois naturel afin qu'il grise dans le temps.

Les céramiques ou membranes utilisés pour le revêtir le bassin de la piscine doivent être réalisés dans une teinte sombre (gris-vert).

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

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

L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde corps, en toiture, ou en tout autre élément

des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique;

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

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

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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;

Les clôtures doivent comporter des passages pour la petite faune;

Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage;

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

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

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;

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

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

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

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

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

## **Article 6 : 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 7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### Accès :

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

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

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

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

### Voirie :

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

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

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

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

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

## **Article 8. Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau :

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.

### Assainissement :

#### *Eaux usées*

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe;

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire;

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans le SPANC (voir le règlement du SPANC C.C Ile Rousse Balagne);

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

récepteur est interdite;

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

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

#### *Eaux pluviales*

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

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

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

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

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

#### Electricité et téléphone :

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

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

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 IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

## **Zones N**

### **Caractère de la zone**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, 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.

Elles peuvent abriter des constructions existantes dont l'agrandissement du volume est autorisé.

### **Article 1 : Destinations et sous-destinations admises**

- Sous réserves de l'article 2, la destination "exploitation agricole et forestière";
- Sous réserves de l'article 2, la destination "habitation" comprenant les sous-destinations :
  - "logement"
  - "hébergement"
- Sous réserves de l'article 2, la destination commerce et activité de services comprenant les sous-destinations :
  - "artisanat et commerce de détail"
  - "restauration"
  - "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
  - « hébergement hôtelier et touristique »
- Sous réserves de l'article 2, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

### **Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdites, les destinations et sous-destinations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article 1;
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- Est autorisée l'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- Sont autorisées les travaux confortatifs des bâtiments existants;
- Est autorisée la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'agrandissements ou d'annexes.

Ils devront observer les prescriptions suivantes :

*pour les agrandissements :*

Un agrandissement mesuré des bâtiments existants si :

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

*pour les annexes :*

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

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

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***- Emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions annexes (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins, piscines) ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

#### ***- Hauteur maximale des constructions***

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

#### **Hauteur absolue :**

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

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

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

#### ***- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère***

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

- au moins égale à 10 mètres de l'axe des RD

- au moins égale à 5 mètres des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance de 5 mètres au moins par rapport aux limites séparatives;

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

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

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

### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

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

paysages;

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

Tout projet sera établi en référence au cahier de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Balagne;

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

#### Volumétrie :

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

#### Façade:

Les projets devront se tourner vers des choix polychromiques judicieux en rupture avec des teintes de trop forte intensité;

Les teintes trop claires, vives et les blancs crus sont à éviter;

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

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

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

#### Couvertures :

Les couvertures seront soit :

- en tuiles vieilles
- des toits terrasses végétalisés

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

#### Clôtures :

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

Il s'agira de limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et privilégier le végétal (plantation de haies vives) pour marquer l'espace, en utilisant des essences locales ou adaptées;

A défaut, les clôtures seront de composition simple doublées de haies vives d'essences locales;

Les murs et murets traditionnels en pierres existants seront conservés et restaurés;

Les clôtures doivent comporter des passages pour la petite faune;

#### Portails et portes :

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

#### Pente :

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

- ° organiser la ligne de faîtage de la construction parallèle aux courbes de niveaux dans les toitures en pente
- ° éviter la création de plateformes et les situations de créations de terrains plats dans des pentes (moins de déblais/remblais)
- ° structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- ° rechercher des volumétries avec la grande longueur parallèle aux courbes de niveaux.

° minimiser les circulations et circuler avec la pente pour chercher à réduire le plus possible les déblais et les remblais

Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tous talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral sans que chaque murets de soutènement ne présente une hauteur supérieure à 1,30 m.

#### Piscines :

Les piscines doivent être complètement enterrées;

Pour des raisons d'économie et de gestion de la ressource en eau, la taille du bassin ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup> et une profondeur de 1,50m;

Les margelles doivent être réalisées soit en dalles de pierre de type local de teinte foncée, soit en dalles de terre cuite de teinte ocre, soit en bois naturel afin qu'il grise dans le temps.

Les céramiques ou membranes utilisés pour le revêtir le bassin de la piscine doivent être réalisés dans une teinte sombre (gris-vert).

#### **- Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

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

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

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

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

### **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et l'absence de clôture sera privilégiée;

Les haies de limite de parcelles seront conservées;

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

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

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

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

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

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

## **Article 6 : Stationnement**

Non réglementé

## **Article 7. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### Accès :

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

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

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

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

### Voirie :

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

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

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

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

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

## **Article 8. Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau :

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

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.

### Assainissement :

#### *Eaux usées*

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public s'il existe;

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire;

Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans le SPANC (voir le règlement du SPANC C.C Ile Rousse Balagne);

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

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

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

#### *Eaux pluviales*

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

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

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

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

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

#### Electricité et téléphone :

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

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