



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.A : Règlement écrit Commune de Bonifacio (2A)

	Signature et cachet de la Mairie
PLU Arrêté le :	24/10/2024
PLU Approuvé le :	08/12/2025

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
LEXIQUE	5
Article 1 : Champs d'application territorial.....	12
Article 2 : Division du territoire communal en zones	12
Article 3 : Valeur réglementaire des illustrations.....	12
Article 4 : Règles communes	13
Article 5 : Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine	18
Article 6 : Risques naturels.....	22
II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES	24
LES ZONES URBAINES.....	25
ZONE URBAINE - AGGLOMERATION (UA).....	26
ZONE URBAINE RÉSIDEN­TIELLE (UB).....	32
ZONE URBAINE - HAMEAU (UC).....	37
ZONE URBAINE EQUIPÉE (UE).....	42
ZONE URBAINE – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES (UX).....	44
ZONE URBAINE - MIXTE (UM)	48
ZONE URBAINE DE LOISIRS ET TOURISME (UL).....	52
LES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION	57
ZONE A URBANISER OUVERTE - RESIDENTIELLE (1AU)	58
ZONE A URBANISER OUVERTE - EQUIPEMENTS (1AUE)	63
ZONE A URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES (1AUX).....	67
ZONE A URBANISER FERMEE A L'URBANISATION	71
LES ZONES NATURELLES	72
ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc).....	73
ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL).....	80
ZONE NATURELLE – Ile de Cavallo - Urbanisée (NI)	84
ZONE NATURELLE PROTÉGÉE – Urbanisée (NPU)	88
ZONE NATURELLE – PÔLE NAUTIQUE (NX)	91
ZONE NATURELLE A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (NE)	94
LES ZONES AGRICOLES.....	98
ZONE AGRICOLE (A)	99
ZONE AGRICOLE – ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES (AS).....	105
ZONE AGRICOLE A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (AE).....	111

I. Dispositions communes à l'ensemble des zones

Lexique

Accès

Élément de desserte d'une parcelle (ou d'une unité foncière) permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non-motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.

L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).

Pour être constructible, toute parcelle (ou unité foncière) doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie. Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculaire possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

Affouillement du sol

L'affouillement correspond à une modification du niveau du sol par déblai.

Annexe

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

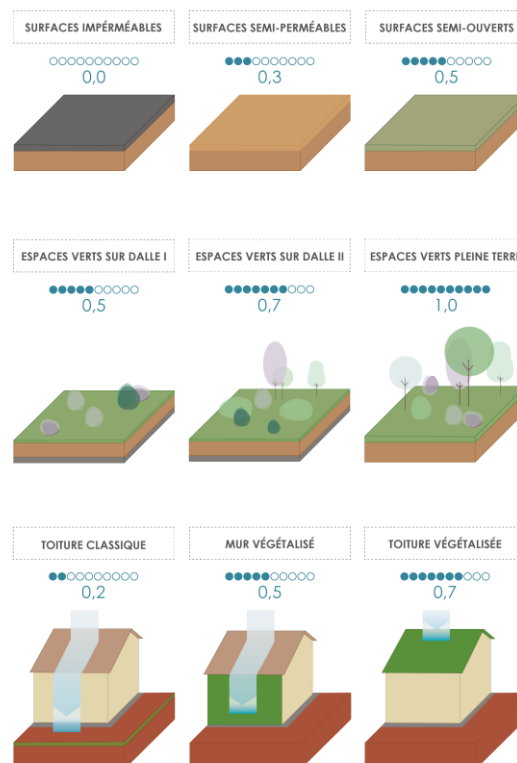
Arbre

Végétal vivace, ligneux ou rameux, constitué d'un tronc.

Coefficient de biotope

Il s'agit d'un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient de biotope permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.



Construction

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

Constructions contigües

Constructions directement en contact, entre elles, par le biais d'une façade ou d'un pignon. Des constructions reliées par un simple élément architectural (porche, auvent, etc.) ne permet pas de caractériser le principe de contigüité.

Construction existante

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

Construction principale

Il s'agit de la construction qui constitue l'élément dominant d'un terrain ou d'un ensemble bâti, par sa destination, sa fonction, ou sa superficie, et qui accueille l'usage principal autorisé par la zone (habitation, activité, équipement, etc.).

Construction secondaire

Il s'agit d'une construction ou d'un ouvrage accessoire à la construction principale, destiné à en compléter ou en permettre l'usage, sans constituer une occupation du sol autonome. Ce sont les annexes de la construction principale : garage, abri de jardin, local technique, piscine, véranda indépendante, abri pour animaux, etc. Leur fonction dépend de la construction principale : elles ne peuvent exister seules.

Construction voisine

Construction localisée à proximité de la construction, objet du projet. La construction voisine ne satisfait pas obligatoirement le principe de contigüité.

Combles

Un comble constitue le volume intérieur d'une construction délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Couronnement

Il s'agit de l'élément architectural qui achève la façade ou la volumétrie du bâtiment, et qui marque la limite haute de la construction. Il correspond donc soit :

- Au sommet du mur de façade en cas de toit-terrasse ou d'acrotère,
- La base de la toiture (ligne de corniche) pour un toit à pente.

Démolition

Travaux visant à détruire intentionnellement une construction en totalité ou partiellement. La démolition nécessite le dépôt préalable d'un permis de démolir.

Destination et sous-destination des constructions

Notion permettant de déterminer l'usage actuel ou futur d'une construction donnée. Il existe cinq catégories de destination, dissociées en plusieurs sous-destinations :

> Exploitation agricole et forestière

■ Exploitation agricole

Au titre de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, la sous-destination « exploitation agricole » recouvre toutes les constructions contribuant à l'exercice des activités ci-après :

- L'exercice d'activités agricoles ou pastorales
- L'exercice d'activités d'accueil touristique localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité.
- L'exercice d'activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants
- L'exercice d'activités relatives à la préparation et à l'entraînement des équidés domestiques, hormis les activités de spectacle

◦ L'exercice d'activités relatives à la production et/ou à la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, si la production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

L'exploitation agricole recouvre également les constructions nécessaires au stockage des récoltes, du matériel et des animaux, ainsi que le logement de l'exploitant agricole et toutes les constructions qui doivent être nécessairement essentiels au fonctionnement de l'activité agricole donnée.

■ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les maisons forestières, les scieries et les entrepôts permettant le stockage du bois, des outils et des véhicules nécessaires à l'exploitation.

> **Habitation**

■ Logement

La sous-destination « logement » recouvre toutes les constructions, utilisées à titre de logement principal, secondaire ou occasionnel, ci-après :

◦ Les maisons individuelles

◦ Les immeubles collectifs

◦ Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »

◦ Les chambres d'hôtes dans la limite de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes

◦ Les meublés de tourisme tels que les gîtes, qui ne proposent pas les prestations hôtelières suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

■ L'hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre toutes les constructions, à vocation principalement sociale, destinées à héberger un public spécifique telles que :

◦ Les cités et résidences universitaires

◦ Les foyers de travailleurs

◦ Les EPHAD

◦ Les maisons de retraite

◦ Les résidences hôtelières à vocation sociale

◦ Les hébergements à vocation commerciale, assurant des fonctions et des services pour un public similaire.

◦ Les centres d'hébergement d'urgence

◦ Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

◦ Les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)

◦ Les résidences hôtelières, à vocation sociale, ayant une double sous-destination dans le respect des dispositions de l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation.

> **Commerce et activité de service**

■ Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées au commerce de détail telles que :

◦ Les épiceries

◦ Les supermarchés

◦ Les hypermarchés

◦ Les points permanents de retrait par la clientèle

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées à une activité commerciale de vente de biens, ainsi que celles assimilées à une activité commerciale de vente de services.

■ Restauration

La sous-destination « restauration » recouvre toutes les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'intègre pas la restauration collective proposant une prestation aux usagers ou salariés d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

■ Commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre toutes les constructions destinées à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

■ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre toutes les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accomplissement de prestations de service.

■ Hôtels

La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception.

■ Autres hébergements touristiques

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre toutes les constructions, autres que les hôtels, telles que :

- Les résidences de tourisme
- Les villages de vacances
- Les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

■ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toutes les constructions ayant une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

> **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques recouvre toutes les constructions ayant pour objectif d'assurer une mission de service public. L'accueil du public n'est pas indispensable pour que les constructions intègrent cette sous-destination. La présente sous-destination comprend donc :

- Les constructions de l'Etat
- Les constructions des collectivités territoriales et de leurs groupements
- Les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public

■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la nature est technique ou industrielle. La présente sous-destination intègre donc :

- Les constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains
- Les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie.

■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre toutes les constructions listées ci-après :

- L'ensemble des établissements d'enseignement
- Les établissements d'enseignement professionnels et techniques
- Les établissements d'enseignement et de formation pour adultes
- Les hôpitaux
- Les cliniques
- Les maisons de convalescence
- Les maisons de santé privées ou publics permettant d'assurer un maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés

■ Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'arts et de spectacles » recouvre toutes les constructions destinées à des activités artistiques, créatives et de spectacle, ainsi que les musées et toutes les activités culturelles d'intérêt collectif.

■ Equipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

■ Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire :

- Les établissements collectifs destinés à la pratique d'un culte
- Les établissements collectifs destinés à la réalisation des réunions publiques
- Les établissements collectifs destinés aux activités de loisirs ou de fête
- Les établissements collectifs destinés à la permanence d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association
- Les établissements collectifs destinés à l'accueil des gens du voyage

> **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**

■ Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre toutes les constructions affiliées à l'industrie, ayant un caractère industriel ou artisanal, qui sont de nature à effectuer des opérations de transformation ou de production, par le biais d'importants moyens techniques.

■ Entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

■ Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre toutes les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

■ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre toutes les constructions de dimensions importantes telles que les centres, les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ainsi que toutes les constructions permettant de réaliser des salons, forums et de l'évènementiel polyvalent.

Eaux pluviales

Eau résultant des précipitations atmosphériques après qu'elle a touché le sol. Les eaux provenant de la pluie, de la grêle, de la fonte des neiges ou de la glace sont considérées comme des eaux pluviales.

Emprise au sol

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

Exhaussement du sol

L'exhaussement correspond à une modification du niveau du sol par remblai.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

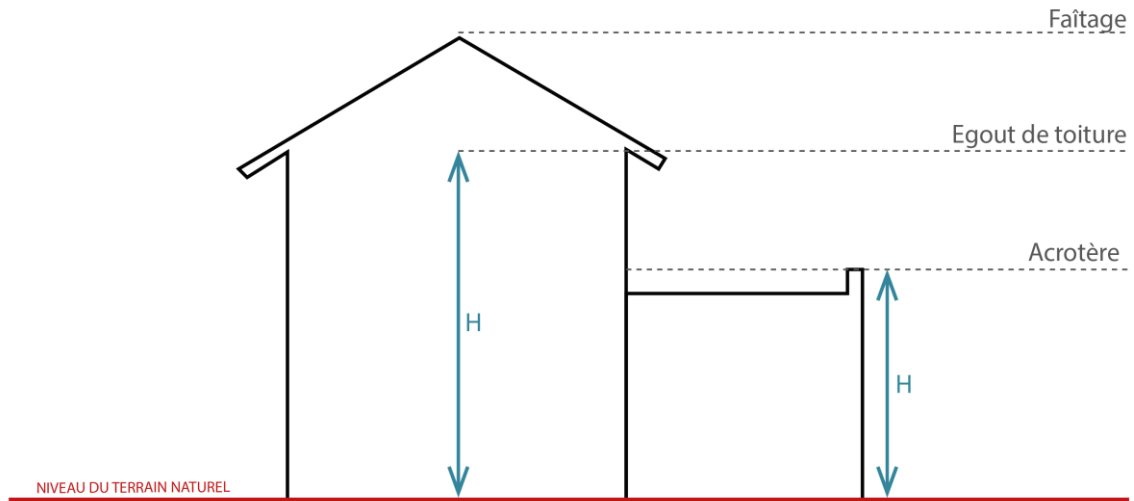
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gardiennage

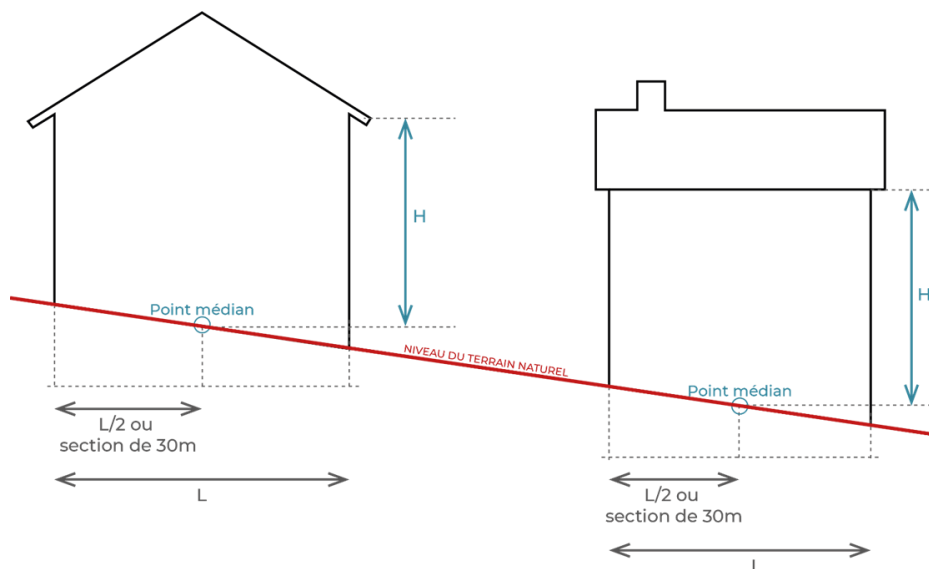
Dans le présent règlement, le gardiennage se caractérise par l'existence d'un logement attribué à un gardien, qui effectue des rondes afin de garder un site ou un immeuble qui n'est pas lié à de l'habitat permanent.

Hauteur

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



Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section du bâtiment de 30 mètres de longueur



Limite de voie publique ou privée

Limite qui fait la jonction entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique ou privée, ainsi que l'emprise publique.

Limites séparatives

Les limites séparatives permettent de délimiter le terrain d'assiette du projet par rapport aux autres terrains attenants, à l'exclusion des espaces correspondant aux voies publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques.

Ouvrage en saillie

Ouvrage qui désigne une avancée, un encorbellement, au-delà du « nu » des murs, tels que le porche, le balcon, la corniche, etc. Il est en général en pierre ou en bois.

Place de stationnement

La dimension minimale des places de stationnement sera de 5 mètres sur 2,50 mètres.

Pleine terre

Espace exempt de toutes constructions, en surface et en sous-sol à l'exception des infrastructures pour le passage de réseaux. Les espaces de pleine terre sont perméables et en capacité de recevoir des plantations.

Proximité immédiate

La proximité immédiate répond à une distance maximale de 10 mètres.

Recul

Le recul correspond à la distance qui sépare la construction de la voie publique / privée ou de l'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, par rapport à la limite d'emprise ou de voie publique.

Retrait

Le retrait correspond à la distance qui sépare la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

Réhabilitation

Opération visant à réutiliser une construction existante sans la détruire. La réhabilitation est considérée comme telle, si la volumétrie globale et les structures fondatrices de la construction sont conservées.

Ruine

Est considérée comme ruine une construction dont il subsiste l'essentiel des murs porteurs ou des structures verticales, mais dont l'état de dégradation ne permet plus d'identifier un volume bâti complet, clos et couvert. L'absence de toiture, la disparition partielle des façades ou des planchers traduisent une perte de fonctionnalité du bâtiment initial.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre et se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

◦ Les surfaces relatives à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

◦ Les vides et les trémies

◦ Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

◦ Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, ni les rampes d'accès et les aires de manœuvres

◦ Les surfaces des combles non-aménageables

◦ Les surfaces des locaux techniques et des déchets nécessaires au fonctionnement de constructions autres qu'une maison individuelle

◦ Les surfaces des caves et des celliers, si ces derniers sont uniquement desservis par une partie commune

◦ 10 % des surfaces de plancher destiné à l'habitation, après déduction des éléments ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Système ajouré

Clôture ou partie de clôture formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Toiture végétalisée

Toiture en capacité technique de recevoir un substrat végétalisé présentant des avantages écologiques.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Bonifacio. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise selon les zones suivantes :

Zone urbaine :

- **Zones urbaine – Agglomération (UA)**
- Secteur de la zone urbaine – Haute-Ville (UA1)
- Secteur de la zone urbaine – La Marine (UA2)
- Secteur de la zone urbaine soumis au risque inondation – La Marine (UA2i)
- Secteur de la zone urbaine – L'arrière-port (UA3)
- Secteur de la zone urbaine soumis au risque inondation – L'arrière-port (UA3i)
- Secteur de la zone urbaine – l'arrière-port résidentiel (UA4)
- Secteur de la zone urbaine – l'arrière-port résidentiel soumis au risque inondation (UA4i)
- Secteur de la zone urbaine – extension de la vieille ville à caractère résidentiel (UA5) (valle)
- Secteur de la zone urbaine – extension de la vieille ville à caractère résidentiel soumis au risque inondation (UA5i) (saint julien)
- **Zone urbaine - Résidentiel (UB)**
- **Zone urbaine – Hameau (UC)**
- **Zones urbaine – Équipements (UE)**
- **Zones urbaine – Activités économiques et commerciales (UX)**
- Secteur de la zone urbaine – activités économiques et commerciales soumis au risque inondation (UXi)
- **Zone urbaine - Mixte (UM)**
- **Zone urbaine – Loisirs et Tourisme (UL)**
- Secteur de la zone urbaine – loisirs et tourisme soumis au risque inondation (ULi)

Zone naturelle :

- **Zone naturelle (N)**
- Secteur de la zone naturelle - stationnement (Ns)
- Secteur de la zone naturelle – technique (Nt)
- Secteur de la zone naturelle – énergie renouvelable (Nenr)
- Secteur de la zone naturelle – plage (Npl)
- Secteur de la zone naturelle – carrière (Nc)
 - **Zone naturelle - Loisirs et tourisme (NL)**
 - **Zone naturelle – Pôle nautique (NX)**
 - **Zone naturelle – île de Cavallo (NI)**
- Secteur de la zone naturelle – île de Cavallo dédiés aux logements des travailleurs saisonniers (Nls)
 - **Zone naturelle protégée - Urbanisé (NPU)**
 - **Zone naturelle à enjeux environnementaux (NE)**
- Secteur de la zone naturelle à enjeux environnementaux – zone de compensation (NEc)

Zone à urbaniser ouverte :

- **Zone à urbaniser – Résidentiel (1AU)**
- **Zone à urbaniser – Équipements (1AUE)**
- **Zone à urbaniser – Activités économiques et commerciales (1AUX)**

Zone à urbaniser fermée :

- **Zone à urbaniser – Résidentiel (2AU)**

Zone agricole :

- **Zone agricole (A)**
- **Zone agricole – Espace Stratégique Agricole (AS)**
- **Zone agricole à enjeux environnementaux (AE)**

Article 3 : Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et sont non opposables, excepté les palettes de couleurs pour le traitement des façades et des menuiseries, ainsi que la liste des essences végétales.

Article 4 : Règles communes

DC1 - Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations, et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. Toute utilisation du sol qui n'est pas interdite est, de fait, autorisée.

Les articles présents dans les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions propres à chaque zone s'appliquent de manière cumulative. En cas d'opposition entre les règles communes et de zones, les règles spécifiques à la zone s'appliquent en priorité.

La commune de Bonifacio répond aux dispositions de la Loi littoral et de la Loi Montagne.

Ainsi, l'urbanisation sera réalisée en continuité (en extension) des formes urbaines suivantes : des agglomérations et des villages.

Dans les secteurs déjà urbanisés seule la densification est possible. Ces secteurs sont des enveloppes bâties conséquentes mais qui ne correspondent pas à la définition des formes suivantes : agglomération, villages, hameaux, groupes de construction.

Ces secteurs déjà urbanisés se situent impérativement en dehors de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau.

L'urbanisation, au sein de d'autres sites, ne répondant pas aux formes urbaines citées, seront confronter à des dispositions particulières que le présent règlement expose.

Les falaises doivent être conservées dans leur état naturel. Seules les interventions indispensables à la sécurité des personnes ou à la réalisation d'un projet d'intérêt général sont autorisées.

DC2 - Lecture des règles par rapport aux constructions principales, leurs extensions et leurs annexes

Les règles édictées dans le règlement du PLU concernent les constructions principales, leurs annexes et extensions. Le cas échéant, des règles spécifiques concernent les annexes et extensions sont précisées, dans le cas contraire la règle instaurée pour la construction principale s'applique aux annexes et extensions.

DC3 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

- > Sur l'ensemble du territoire communal, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- > Les matériaux et les couleurs des façades, des toitures, ainsi que de leurs composantes, devront être choisis en recherchant l'intégration de la construction dans le milieu environnant. Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
- > La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions.
- > Sous couvert de l'avis de l'Autorité compétente pour les secteurs protégés (SPR, site classé, site inscrit, périmètre de 500 m autour d'un monument historique), l'implantation en façade de blocs de climatisation devra prévoir, selon les secteurs :
 - Soit des dispositifs intérieurs,
 - Soit une intégration sans saillie, en façade, avec des caches à ventelles peints dans la même teinte que les fonds de façade".

En dehors des secteurs protégés, les moteurs de clim devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse.

- > Toute intervention de rénovation ou de réfection d'une construction existante doit contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de ladite construction et à son intégration harmonieuse dans le milieu environnant.
- > Les installations techniques (antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc.) devront s'intégrer de manière à limiter l'impact visuel dans le milieu environnant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

- > Drogation pour adaptation mineure : Les projets de construction écologique, utilisant des matériaux renouvelables ou de procédés de construction innovants en faveur de la préservation de l'environnement naturel peuvent déroger aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au paysage environnant (cf. art. R.111-27 du CU).
- > Les essences végétales proscrites sont les essences qui ne sont pas autochtones et les essences inflammables (cyprès, thuya, pin, lauriers, etc.).
- > Essences végétales à privilégier :
 - Les fruitiers déjà cultivés (agrumes, olivier, ...)
 - Les essences du maquis : Chêne-liège, Bruyère arborescente, Arbousier...
 - Les essences des garrigues : Chêne vert, Olivier, Genévrier turbiné ;
 - Les essences plus mésophiles : Aulne glutineux.
- > Éléments soumis à déclaration préalable : l'implantation ou la modification d'une clôture de terrain ou d'un portail devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- > La hauteur des nouvelles constructions sera mesurée par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture de la construction, ou à l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section du bâtiment de 30 mètres de longueur (cf. schéma dans le lexique à « hauteur »).
- > Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.
- > Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :
 - o RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée (équivalent à une hauteur de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère maximum)
 - o R+1+couronnement : construction édifée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage (équivalent à une hauteur de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère maximum)
 - o R+2+couronnement : construction édifée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages (équivalent à une hauteur de 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère maximum)
 - o R+N+couronnement : constructions édifées à N niveaux, soit un rez-de-chaussée et N étages.
- > En cas de surélévation, une étude de faisabilité sur le bâti ancien sera demandée afin de s'assurer que les fondations de ladite construction ont la capacité de supporter le projet.
- > Afin de limiter l'impact de l'éclairage, de prévenir et limiter les nuisances sur les personnes et sur l'environnement en général, il conviendra, pour les projets des personnes privées et publiques :
 - o De réduire le nombre de lampadaires aux stricts besoins de l'opération ;
 - o De privilégier les minuteriers, les lampes basse-tension et les réflecteurs de lumière ;
 - o De privilégier les éclairages LEDs, l'utilisation d'halogènes et de néons étant contre-indiquée ;
 - o De prévoir des dispositifs de réduction de l'éclairage programmée, voire d'extinction totale en milieu de nuit ;
 - o D'utiliser lorsque cela est possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement, en particulier dans les jardins ;
 - o De ne pas disperser les éclairages vers les zones naturelles ou boisées, ni vers les zones et sites classés, inscrits, protégés ;

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront privilégier les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

DC4 - Réseaux

> Gestion des eaux pluviales :

- Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle est à privilégier de même que la récupération des eaux de pluies. Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau devra être prévu pour assurer la gestion du trop-plein ou en cas d'impossibilité d'infiltration.

En cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1, aliéna 2.1.5.0, du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.

> Adduction en eau potable :

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous-destinations liées), ainsi que toute construction le nécessitant, devront être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable, tel que le forage domestique (soumis à déclaration), sont cependant autorisées lorsque la connexion au réseau d'adduction en eau potable n'est pas possible. Il s'agit donc de projets particuliers justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau public et collectif. Ces sources alternatives doivent tenir compte de l'état quantitatif et chimique de la nappe phréatique concernée et les besoins liés à la défense incendie doivent être couverts.

> Eaux usées :

- Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'absence dudit réseau, des filières d'assainissement non collectif doivent être mise en œuvre en respectant l'aptitude des sols de la commune, la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

> Réseaux secs :

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, toutes les parcelles doivent être raccordables au réseau d'électrification et de télécommunication.
- En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

DC5 - Desserte des constructions

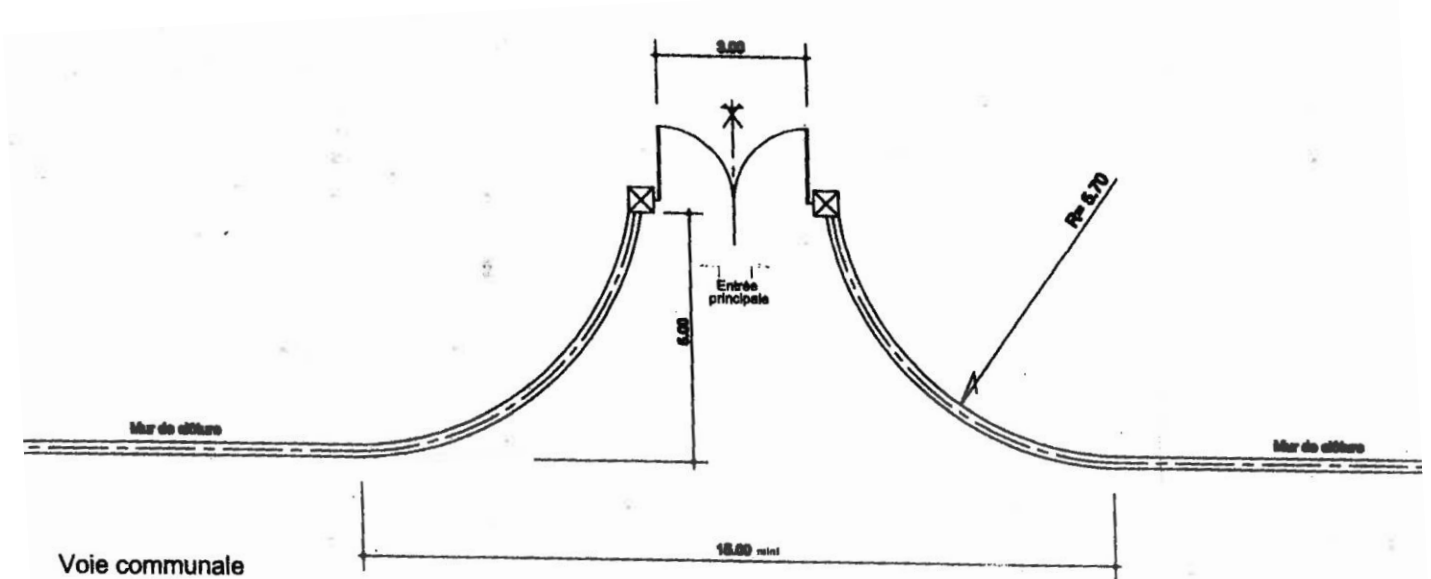
- > Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Dans ce cas une convention répondant à l'article n° 682 du Code Civil sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.
- > Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées.
- > En application de l'article L.151-39 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage automobile et piétonnier en site propre, avec les voiries existantes et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
- > Les opérations d'ensemble devront prévoir un coefficient de biotope de 40% afin de garantir la présence d'espaces en pleine terre et/ou espaces collectifs d'un seul tenant végétalisés.
- > Les besoins en stationnement des opérations d'ensemble seront assurés au sein de l'opération.
- > Les opérations d'ensemble prévoiront la réalisation d'abris pour les containers. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.
- > Toute unité foncière destinée à recevoir une construction devra disposer d'un accès carrossable d'une largeur minimale de 4 mètres, d'une hauteur libre de 3,5 mètres et d'une pente moyenne inférieure à 15%, permettant le passage des véhicules de secours. En cas de terrain présentant naturellement une pente supérieure à 15 %, une pente plus forte peut être admise si le pétitionnaire justifie, par tout moyen, que des aménagements spécifiques

(élargissement, revêtement, aires de croisement...) assurent un niveau de sécurité équivalent pour les véhicules de secours.

Les nouvelles voies en impasse seront évitées autant que possible. Dans le cas de réalisation de voies en impasse, ces dernières devront permettre le retournement des véhicules de secours, ainsi que des véhicules de livraison, sur une aire de manœuvre de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent donc répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile en respectant les prescriptions du « Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie ».

- > 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.
- > En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R.431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité doivent être respectées.
- > Les entrées principales des constructions sur les chemins communaux devront être implanté avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique, comme indiqué sur le schéma suivant :



- > L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal :

R.111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

DC6 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste

- > En dehors des zones constructibles, la reconstruction de ruines n'est pas autorisée. En revanche, la reconstruction ou la restauration d'un bâti vétuste est admise lorsqu'il subsiste l'essentiel de ses murs porteurs ainsi que sa toiture, et sous réserve d'en préserver les principales caractéristiques architecturales. Les dispositions des articles L.111-23 et L.111-11 du Code de l'urbanisme s'appliquent.
- > Règlementation relative aux démolitions : Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

DC7 - Règlementation relative aux emplacements réservés

- > Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme.
- > Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

DC8 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les constructions

- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable sur le territoire pourront être autorisées dans les parcelles et sur les toitures des constructions à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du territoire et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les parcelles et constructions voisines, conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.
- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

DC9 - Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

DC10 - Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

- > Qu'ils sont liés ou nécessaires aux destinations et sous-destinations autorisées,
- > Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
- > Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

DC11 - Lecture des règles par rapport aux constructions et aménagements relatifs aux équipements publics ou aux projets d'intérêt général

La réalisation ou l'adaptation d'équipements publics ou de projets d'intérêt général pourront déroger aux règles mentionnées dans leur zone, le cas échéant leur secteur, dès lors que les conditions d'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère sont respectées.

Article 5 : Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

DC12 – Les sites de protections particulières

➤ Le Domaine Public Maritime (DPM)

Au sein du domaine public maritime :

- Toute installation ou occupation du sol sur le DPM devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation préalable délivrée par le préfet de la Corse du Sud ;
- Toutes les constructions en dur et permanentes sont interdites sur le DPM ;
- Toutes les installations doivent être démontables ;
- Les stationnements sont interdits sur le DPM.

➤ Les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC)

Les espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel, paysager et culturel sont inconstructibles. Toute forme d'urbanisation, d'occupation ou d'aménagement du sol de nature à altérer leur caractère, leur intégrité ou leur fonctionnement écologique est interdite.

Au sein des espaces remarquables caractéristiques sont interdits :

- Les constructions nouvelles, quelle qu'en soit la destination ;
- Les installations ou ouvrages permanents ou provisoires (notamment les piscines, terrasses, parkings, clôtures opaques, plateformes, campings, ou caravanages) ;
- Les voies nouvelles et les travaux modifiant de manière significative la topographie, le couvert végétal ou les milieux naturels.

Au sein des espaces remarquables caractéristiques sont autorisés, sous réserve de leur parfaite insertion paysagère et de leur compatibilité avec les objectifs de préservation :

- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur, à la protection ou à la gestion du site, tels que :
 - o sentiers, belvédères, panneaux d'interprétation, dispositifs de gestion écologique ou pastorale ;
 - o ouvrages démontables ou réversibles liés à la fréquentation encadrée du site.
- Les travaux de restauration, d'entretien ou de réhabilitation du bâti existant à des fins agricoles, pastorales, ou de gestion du site, sans extension de l'emprise.

Ces installations et aménagements légers peuvent être autorisés dans les conditions exposées dans l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des espaces remarquables, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne rentre pas en conflit avec les aménagements interdits dans le domaine public maritime.

➤ Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Dans les espaces proches du rivage, au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit s'effectuer en continuité avec les agglomérations et villages existants. Toute extension d'urbanisation isolée ou diffuse est interdite, sauf si le bâti nécessite une proximité immédiate avec l'eau.

Au sein des espaces proches du rivage sont interdits :

- Les constructions isolées en dehors des zones déjà urbanisées ;
- Les installations touristiques, commerciales ou résidentielles (hors agglomération) non liées à des activités nécessitant la proximité immédiate de la mer.

Au sein des espaces proches du rivage sont autorisées, sous réserve de leur parfaite insertion paysagère et de leur compatibilité avec la réglementation de chaque zone :

- Les extensions limitées et mesurées de l'urbanisation (cf. réglementation dans chaque zone).
- Les constructions ou installations strictement nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau (pêche, sauvetage, activités portuaires ou nautiques, etc.) ;
- Les travaux sur le bâti existant, sous réserve de ne pas accroître l'emprise au sol ou l'impact visuel sur le paysage littoral ;
- Par délibération motivée, peuvent être autorisés : les aménagements légers et les constructions non permanentes destinées à l'accueil du public.

➤ **La bande des 100 mètres**

La bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage de la mer est inconstructible, hors espaces urbanisés constitués (cf. règlement graphique).

Dans la bande des 100 mètres, et en dehors des espaces urbanisés constitués, sont interdits :

- Les constructions, installations ou aménagements nouveaux, permanents ou provisoires, y compris les routes, campings, piscines, ou clôtures privatives ;
- Les extensions de constructions existantes au-delà de leur emprise actuelle.

Dans la bande des 100 mètres sont autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à la sécurité du littoral, tels que :
 - o sentiers piétonniers, dispositifs de protection contre l'érosion, ouvrages liés au sauvetage ou à la lutte contre les pollutions marines ;
 - o sanitaires, postes de secours ou équipements saisonniers démontables ;
- Les travaux d'entretien ou de restauration du bâti existant sans changement de destination ni extension d'emprise.

➤ **La Défense nationale**

Sur l'ensemble des zones d'emprise du ministère des Armées (MINARM) :

- Tout aménagement et toute construction, destinés à la Défense Nationale, sont autorisés.
- Toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets situés sur des terrains inclus au périmètre des servitudes figurant au plan 5.1.C. relatives à la défense nationale devront faire l'objet d'une consultation du MINARM dans le cadre de leur instruction (USID de Corse Cité administrative - Pont de Travo 20240).

➤ **Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés (EBC), classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, y compris les ponctuels, figurant sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code forestier.

Ce classement 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. Ces espaces boisés classés sont identifiés sur le règlement graphique à travers une prescription.

DC13 - Sentier de randonnée à conserver ou à créer

Conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier des sentiers de randonnée à conserver, à modifier ou à créer. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité. Ces sentiers de randonnées figurent sur le règlement graphique du PLU.

L 151-38 : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...]. »

DC14 – Élément de patrimoine et du paysage

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti caractéristique du paysage du Piale et hérités de l'activité agricole ne doit pas être détruit, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Quand ils le nécessitent, ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur. Le patrimoine dont il est fait référence dans ce présent article concerne les réseaux de murs de pierre sèche, les tramizzi, les rivilin et les baracun. Le long des voies et en limites séparatives, si un mur en pierre est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Toute découverte de petit patrimoine doit appeler à sa sauvegarde, sa conservation et sa mise en valeur. Les petits patrimoines délabrés doivent faire l'objet d'une rénovation selon les règles de l'art par l'usage de matériaux et de techniques de mises en œuvre concordants. Le petit patrimoine doit de surcroit être identifié et la nature des projets lui incombant définie sur les éléments graphiques des porteurs de projet.

L 151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

DC15 – Les plages et leur catégorisation

Dans la zone Npl, les plages sont identifiées par une information surfacique, au titre de l'article L.121-28 du code de l'urbanisme, car elles font l'objet de périmètre de concession. Le PADDUC définit leur catégorisation afin de préciser les aménagements possibles en fonction du type de plage : plage naturelle, plage naturelle fréquentée, plage semi-urbaine, plage urbaine.

L 121-28 : « Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant le 5 janvier 1986, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. »

DC16 - Aménagement et construction dans les espaces protégés au titre du patrimoine

La commune de Bonifacio est concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), des monuments historiques, des sites archéologiques et des sites classés et inscrits. Leurs périmètres sont représentés en annexe du PLU (pièce 5.1.A.SUP Patrimoine culturel).

Tout projet, nécessitant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, situé dans un périmètre des abords d'un monument historique, dans le SPR, un site classé ou inscrit, est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les projets prévus au cœur de ces périmètres devront donc répondre aux dispositions des articles R.425-1, R.425-2, R.425-17 et R.425-18 du Code de l'Urbanisme.

R 425-1 : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du Code du Patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du Code du Patrimoine. »

R 425-2 : « Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. »

R 425-17 : « Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :

- a) Cet accord est donné par le préfet ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas. »

R 425-18 : « Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France. »

D17 - Eléments de la trame verte et bleue

Comme le permet le Code de l'Urbanisme et précisé en application de l'article L 151-23, des espaces naturels au sein des zones de projets, couvertes par des OAP, ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :

Espaces verts à protéger : ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de

modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement.

L 151-23 : « 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. »

Article 6 : Risques naturels**DC18 – Risque incendie**

La commune de Bonifacio est concernée par le risque feux de forêt. Afin de limiter ce risque, l'ensemble du territoire est soumis aux prescriptions suivantes :

- > En l'absence d'un point de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) à moins de 200 mètres du projet (borne, citerne ou réserve), une réserve d'eau de 30 m³ minimum devra être prévue et rendue accessible aux engins de secours.
- > Le débroussaillage réglementaire doit être réalisé conformément à l'arrêté préfectoral du 03/12/2012 ;
- > Les haies végétales devront être en mélange d'essences et elles sensibles au feu comme le cyprès, le thuya et les lauriers (cf. DC3) ;
- > Les points d'eau doivent être conformes au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) approuvé par arrêté préfectoral n° 2A-2019-01-10-0003 du 10/01/2019 ;
- > La largeur effective des voies communales desservant l'agglomération doit être au minimum de 4 mètres et d'une hauteur libre supérieure à 4 mètres et avoir une pente moyenne inférieure à 15 % (cf. DC5) ;
- > Dans le cas de voie en impasse et pour les distances supérieures à 50 mètres linéaires, les aires de retournement doivent être dimensionnées selon les propositions du règlement DECI ;
- > Les toitures et façades doivent exclure tout élément combustible (bois non traité, PVC).
- > Les débords de toiture sont interdits sauf protection ignifuge.
- > En zone d'aléa « fort » (cf. annexe du PLU) toute construction à usage d'habitation est interdite.

DC19 – Risque inondation

> **Prescriptions relatives au risque d'inondation, aléa fort :**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des secteurs identifiés comme zone urbaine soumise à un aléa d'inondation fort selon le site de la préfecture.

Toute nouvelle construction ou aménagement à usage d'habitation, d'hébergement, ou d'activité sensible à l'eau est interdite. Sont seuls admis :

- Les ouvrages techniques liés à la sécurité civile ou à la gestion hydraulique,
- Les aménagements publics de protection ou d'entretien des cours d'eau,
- Les interventions ponctuelles sur le bâti existant, dès lors qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité et qu'elles respectent la cote de crue de référence.

Prescriptions techniques

- Les extensions doivent être réalisées au-dessus de la cote de crue centennale + 0,50 m, sur structures surélevées ou vides sanitaires.
- Tout aménagement de terrain modifiant les écoulements naturels (remblai, muret plein, clôture opaque) est interdit.
- Les matériaux utilisés en rez-de-chaussée doivent être résistants à l'immersion prolongée.
- Les sous-sols, caves et garages enterrés sont interdits.
- Les réseaux techniques (électricité, assainissement, communication) doivent être placés hors zone inondable ou protégés contre les remontées d'eau.

Gestion des eaux pluviales et ruissellement

- Les projets devront intégrer une gestion à la parcelle (noues, tranchées drainantes, bassins temporaires).
- L'imperméabilisation du sol est à limiter au strict nécessaire.
- Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés pour des pluies décennales au minimum.

> **Prescriptions relatives au risque d'inondation, aléa modéré :**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des secteurs identifiés comme zone urbaine soumise à un aléa d'inondation modéré et de ruissellement concentré.

Conditions d'implantation

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Le plancher bas des locaux habitables devra être situé au minimum 0,50 m au-dessus de la cote de référence fixée par l'étude hydraulique ;
- Les équipements techniques sensibles (chauffage, électricité) doivent être installés hors d'eau.
- Les sous-sols et garages enterrés sont interdits ;
- Les matériaux employés pour les façades, sols et menuiseries basses doivent être résistants à l'humidité.

Aménagements extérieurs

- Les terrains devront conserver leur profil naturel et assurer la continuité des écoulements.
- Les clôtures seront ajourées sur 50 cm de hauteur minimale pour permettre le passage de l'eau.
- Tout remblai important est interdit, sauf justification hydraulique démontrant l'absence d'aggravation de l'aléa.

Gestion des eaux pluviales

- Chaque projet devra prévoir une rétention à la parcelle dimensionnée pour un épisode pluvial décennal.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées sur place ou, à défaut, stockées avant rejet.

DC20 – Submersion marine

La commune est soumise au risque de submersion marine. Le périmètre correspondant figure sur un document graphique annexé au PLU. Toute construction devra intégrer ce risque et prévoir les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

DC21 – Risque Mouvement de terrain

La commune est soumise au risque de mouvements de terrain. Le périmètre de ce risque est reporté dans un document graphique annexé au PLU. Les projets doivent intégrer ce risque et prévoir, si nécessaire, des mesures adaptées démontrées par une étude géotechnique.

II. Dispositions réglementaires des différentes zones

LES ZONES URBAINES

- > Zones urbaine – Agglomération et les secteurs de la zone UA :
 - **UA1** : correspondant à la Haute-Ville,
 - **UA2** : correspondant à la Marine,
 - **UA2i** : correspondant à la Marine soumis au risque de submersion marine,
 - **UA3** : correspondant à l'Arrière-port,
 - **UA3i** : correspondant à l'Arrière-port soumis au risque inondation,
 - **UA4** : correspondant à l'Arrière-port résidentiel,
 - **UA4i** : correspondant à l'Arrière-port résidentiel soumis au risque inondation,
 - **UA5** : correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel,
 - **UA5i** : correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel soumis au risque inondation.

- > Zone urbaine - Résidentielle (UB)

- > Zone urbaine – Hameau (UC)

- > Zones urbaine – Équipements (UE)

- > Zones urbaine – Activités et le secteur de la zone UX :
 - Secteur soumis au risque inondation (UXi)

- > Zone urbaine -Mixte (UM)

- > Zones urbaine – Loisirs et le secteur de la zone UL :
 - Secteur soumis au risque inondation (ULi)

ZONE URBAINE - AGGLOMERATION (UA)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, submersion marine, mouvement de terrain et feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces proches du rivage, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone urbaine de l'agglomération de Bonifacio correspond à la forme urbaine « agglomération » au titre de la Loi littoral applicable sur le territoire. Elle se caractérise notamment par sa mixité fonctionnelle et est soumise à des aléas inondation et submersion marine. Cette zone se compose de neuf secteurs :

- **UA1** : correspondant à la Haute-Ville,
- **UA2** : correspondant à la Marine,
- **UA2i** : correspondant à la Marine soumis au risque de submersion marine,
- **UA3** : correspondant à l'Arrière-port,
- **UA3i** : correspondant à l'Arrière-port soumis au risque inondation,
- **UA4** : correspondant à l'Arrière-port résidentiel,
- **UA4i** : correspondant à l'Arrière-port résidentiel soumis au risque inondation,
- **UA5** : correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel,
- **UA5i** : correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel soumis au risque inondation

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		UA5, UA5i	UA1, UA2, UA2i, UA3, UA3i, UA4, UA4i
	Exploitation forestière			UA1, UA2, UA2i, UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5, UA5i
■ Habitation	Logement		UA1, UA2, UA2i, UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5, UA5i	
	Hébergement	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	UA2i, UA3i, UA4i, UA5i	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	UA2i, UA3i, UA4i, UA5i	
	Restauration		UA1, UA2, UA2i, UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5, UA5i	
	Commerce de gros		UA3, UA3i, UA4, UA4i	UA1, UA2, UA2i, UA5, UA5i
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA1, UA2, UA2i, UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5, UA5i	
	Hôtels		UA1, UA2, UA2i, UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5, UA5i	
	Autres hébergements touristiques		UA1, UA2, UA2i, UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5, UA5i	
	Cinéma	UA1, UA2, UA3, UA4	UA2i, UA3i, UA4i	UA5, UA5i
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	UA2i, UA3i, UA4i, UA5i	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	UA2i, UA3i, UA4i, UA5i	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UA1, UA2, UA3, UA4	UA2i, UA3i, UA4i	UA5, UA5i
	Salles d'art et de spectacles	UA1, UA2, UA3, UA4	UA2i, UA3i, UA4i	UA5, UA5i
	Equipements sportifs	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	UA2i, UA3i, UA4i, UA5i	
	Autres équipements recevant du public	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	UA2i, UA3i, UA4i, UA5i	
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UA1, UA2, UA3, UA4, UA5
	Entrepôt	UA2, UA3, UA4	UA2i, UA3i, UA4i	UA1, UA5
	Bureau	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	UA2i, UA3i, UA4i, UA5i	
	Centre de congrès et d'exposition	UA1, UA2, UA3, UA4	UA2i, UA3i, UA4i	UA5, UA5i

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition :
 - de prévoir des logements dédiés pour le personnel saisonnier,
 - de ne pas créer de nuisance pour les habitations voisines.
- > La sous-destination « commerce de gros » est autorisée en UA3 et UA4 uniquement dans du bâti existant.
- > Les constructions à usage d'exploitation agricole sont admises en zone UA5 et UA5i, sous condition de compatibilité avec le voisinage résidentiel et que l'implantation projetée ne génère pas de nuisances (bruit, odeur, poussière, trafic, etc.) pour les constructions voisines.
- > Les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « logement » ne sont admises que lorsqu'elles ont pour objet la réalisation de résidences principales, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. À ce titre, les logements concernés ne peuvent être utilisés ou loués en tant que meublés de tourisme, au sens de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, sauf dans le cadre de la location temporaire de la résidence principale, dans les conditions prévues au IV du même article. Une représentation cartographique des secteurs concernés par cette mesure est disponible en annexe du présent règlement écrit.
- > Les prescriptions relatives aux risques sont précisées à l'article n°6 des dispositions communes.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

- Mixité sociale requise dans les nouvelles opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus : une production de 25% de logements sociaux et logements intermédiaires est attendue
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Hauteur des constructions et installations principales

Dans le secteur UA1 :

Dans le cadre d'une nouvelle construction ou d'une surélévation, la hauteur maximale dépend des constructions contiguës (cf. schéma ci-dessous). La construction ne devra pas avoir une hauteur égale à la construction voisine, cela afin de garder une composition étagée de la trame bâtie.



Lorsque la construction est isolée et ne comprend pas de construction mitoyenne, sa hauteur maximale (H) est égale à la moyenne des 2 constructions voisines les plus proches $((H_2+H_3) / 2)$.

Dans les secteurs UA2 et UA2i :

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation ou d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+3, à condition d'avoir une hauteur différente de celle des constructions attenantes afin de garder une composition étagée de la trame bâtie.

La création d'ouvertures latérales sur les constructions est interdite afin de permettre aux constructions voisines d'être surélevées.

Les constructions et installations du secteur UA2i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Dans les secteurs UA3 et UA3i :

La hauteur maximale des constructions autorisées est R+2.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Les constructions et installations du secteur UA3i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Dans les secteurs UA4 et UA4i :

La hauteur maximale des constructions autorisées est R+4.

Les constructions et installations du secteur UA4i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Dans les secteurs UA5 et UA5i :

La hauteur maximale des constructions autorisées est R+1.

Les constructions et installations du secteur UA5i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Hauteur des constructions et installations secondaires

Pour l'ensemble des secteurs de la zone UA :

Extensions (hors surélévation) : la hauteur maximale est égale à la construction principale.

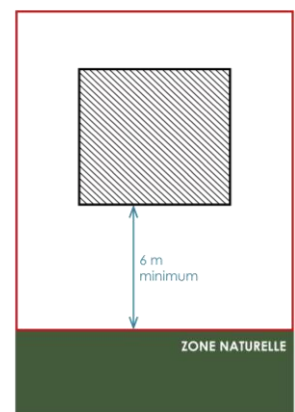
Annexe : La hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.



Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

Dans les secteurs UA1 et UA2, UA2i :

Les constructions et installations sont implantées à l'alignement de l'emprise publique sauf en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées ou pour les saillies ponctuelles en façade telles que des débords de toiture, des corniches et autres éléments de modénature.

Le sens de faitage devra être parallèle à au moins une des voies publiques adjacentes à la parcelle.

Les constructions et installations du secteur UA2i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Dans les secteurs UA3, UA3i :

Tout ou partie des constructions et installations autorisées devront être implantées dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions et installations du secteur UA3i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Dans les secteurs UA4 et UA4i :

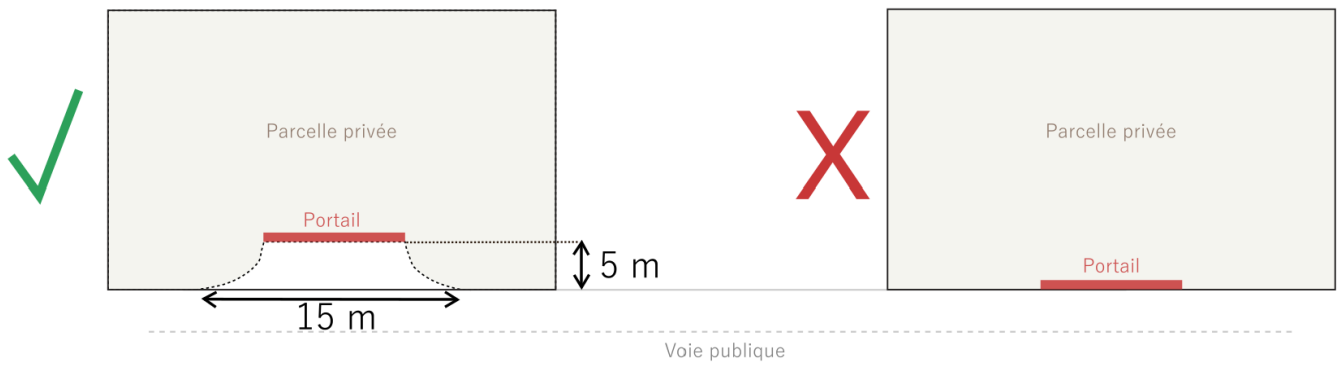
Tout ou partie des constructions et installations autorisées devront être implantées dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à la voie publique, sauf en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées.

Les constructions et installations du secteur UA4i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Dans les secteurs UA5 et UA5i :

Tout ou partie des constructions et installations autorisées devront être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique.

L'implantation d'un portail devra se faire à l'intérieur de la parcelle afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique. L'implantation d'un portail devra observer un recul de 5 mètres minimum avec l'emprise de la voie publique (cf. DC5 dans les dispositions communes) et une largeur de 15 mètres (cf. schéma ci-après).



Les constructions et installations du secteur UA5i doivent respecter les mesures de l'article 6 des dispositions communes.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Pour tous les secteurs de la zone UA :

Les constructions et installations autorisées dans les différents secteurs devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions entre elles (hors annexes)

Non réglementée.

► **Cas particuliers**

Pour tous les secteurs de la zone UA :

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure intégration possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► **Traitement des menuiseries**

Dans les secteurs UA1et UA2, UA2i :

Les menuiseries devront être réalisées avec des volets de bois, pleins ou persiennes, à battant. Elles devront s'inscrire dans le nuancier de couleur ci-dessous :



Dans les secteurs UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5 et UA5i :

Les menuiseries devront être réalisées en bois ou en aluminium.

► **Clôtures**

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.



Autres clôtures autorisées dans la zone

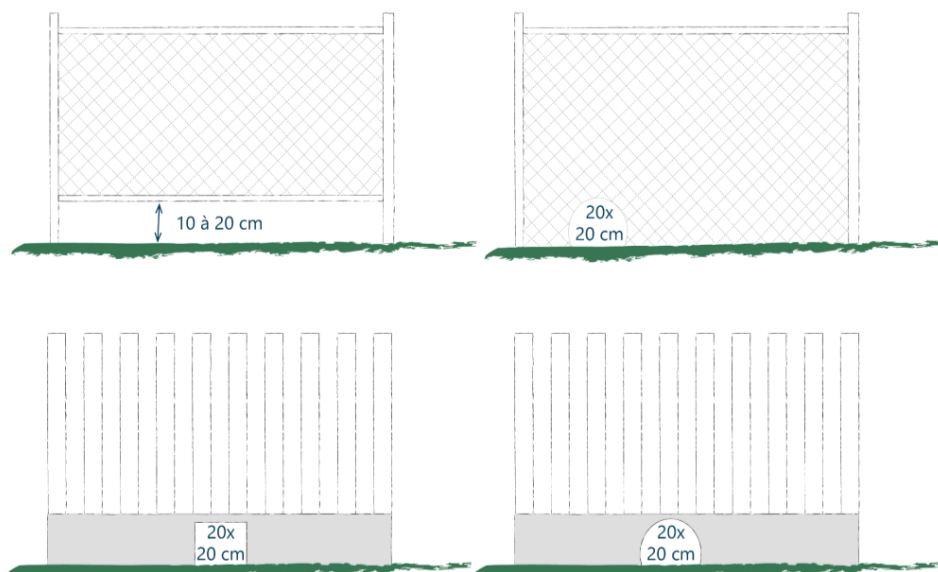
> Le long des voies : mur maçonné en enduit ou mur pierre sèche.

> En limite séparative, soit :

- mur maçonné en enduit,
- mur pierre sèche,
- système ajouré (en bois de préférence)

> Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles pourront être doublée d'une haie végétale (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

> Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Portails**

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► **Toitures**

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.
- > Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :
 - o Des massifs boisés ;
 - o Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.
- > Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
- > Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.
- > Dans le secteur UA5i, les espaces extérieurs doivent conserver un caractère perméable sur au moins 50 % de leur surface, hors emprise bâtie, pour faciliter l'infiltration naturelle.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière. Les secteurs UA1, UA2 et UA2i peuvent déroger à cette règle.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Réglémenté dans les Dispositions communes.

Pour les secteurs UA2i, UA3i, UA4i, UA5i, les réseaux devront être conçus en réseaux secs en hauteur lorsque possible, ou protégés contre les reflux d'eau. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux réseaux existants enterrés dont le prolongement nécessite une continuité technique.

Les dispositifs d'assainissement devront comporter un clapet anti-retour.

ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE (UB)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone urbaine résidentielle (UB) correspond aux zones urbaines liées principalement à l'habitat sur la zone du plateau.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UB
	Exploitation forestière			UB
■ Habitation	Logement		UB	
	Hébergement	UB		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UB		
	Restauration		UB	
	Commerce de gros			UB
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	Hôtels		UB	
	Autres hébergements touristiques		UB	
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			UB
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UB		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UB		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UB
	Salles d'art et de spectacles			UB
	Equipements sportifs			UB
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	UB		
	Industrie			UB
	Entrepôt			UB
	Bureau	UB		
	Centre de congrès et d'exposition			UB

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > Les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « logement » ne sont admises que lorsqu'elles ont pour objet la réalisation de résidences principales, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. À ce titre, les logements concernés ne peuvent être utilisés ou loués en tant que meublés de tourisme, au sens de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, sauf dans le cadre de la location temporaire de la résidence principale, dans les conditions prévues au IV du même article. Une représentation cartographique des secteurs concernés par cette mesure est disponible en annexe du présent règlement écrit.
- > Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.
- > Prescription relative au risque feux de forêt : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

- Mixité sociale requise dans les nouvelles opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus : une production de 25% de logements sociaux et logements intermédiaires est attendue
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie**

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement. Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Hauteur des constructions et installations principales

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation ou d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3).

Hauteur des constructions et installations secondaires

Extension : la hauteur maximale est égale à la construction principale

Annexe : La hauteur maximale est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Surface des constructions et installations principales

Non réglementée.

Surface des constructions et installations secondaires

Annexe : des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface cumulée d'emprise au sol, sur l'ensemble du terrain, est inférieure ou égale à 50 m², à l'exception des piscines qui pourront avoir une surface maximale de 80 m². Ces dernières ne rentrent pas dans la surface d'emprise au sol cumulée de 50 m².

► **Implantation**

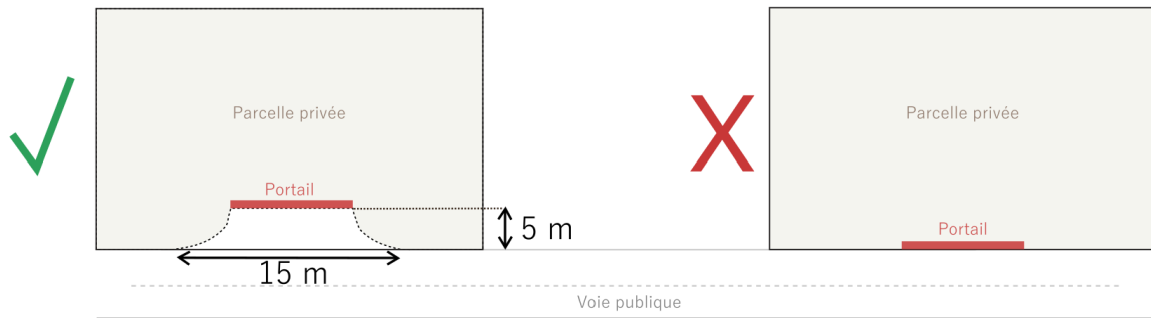
En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

Les constructions et installations principales et secondaires seront implantées avec un recul supérieur ou égal à 4 mètres de l'emprise publique.

L'implantation d'un portail devra se faire à l'intérieur de la parcelle afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique. L'implantation d'un portail devra observer un recul de 5 mètres minimum avec l'emprise de la voie publique (cf. DC5 dans les dispositions communes) et une largeur de 15 mètres (cf. schéma ci-après).

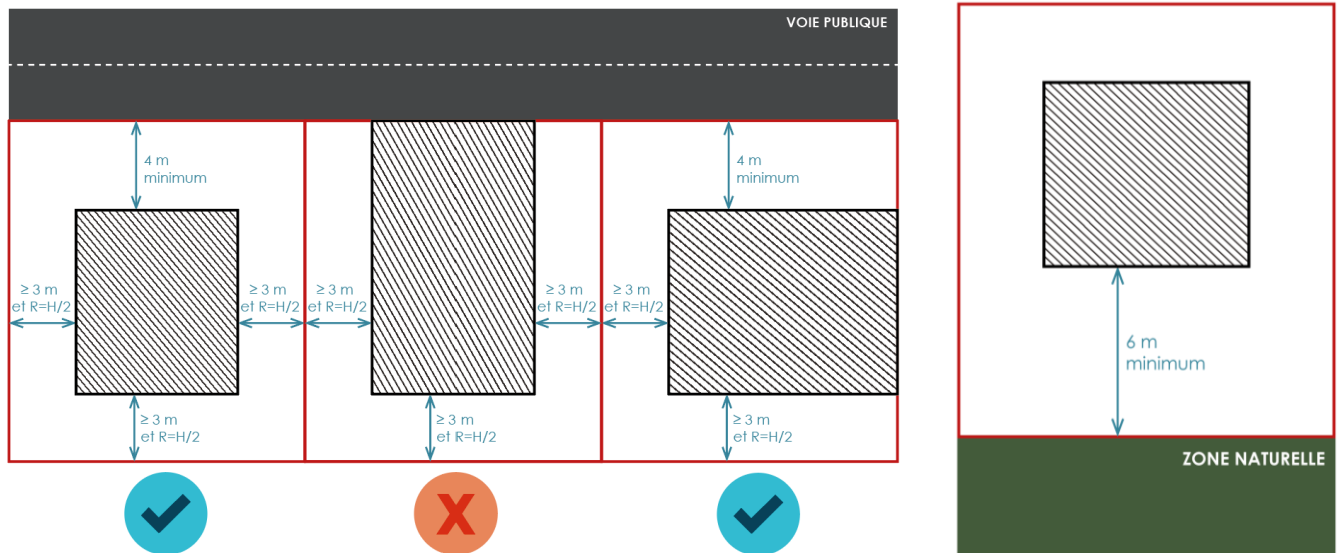


Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations principales et secondaires devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



Implantation des constructions entre elles (hors annexes)

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.

► **Cas particuliers**

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

- Pour les murs des façades, il convient d'utiliser des maçonneries soit pierres sèches ou granitiques (selon la pierre qui prédomine la zone), soit en enduit. Les constructions en bois sont également autorisées. Elles ne sont pas soumises à la palette de couleurs autorisées.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Plateau



- L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

► Menuiseries

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Plateau



► Clôtures

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.



Autres clôtures autorisées dans la zone

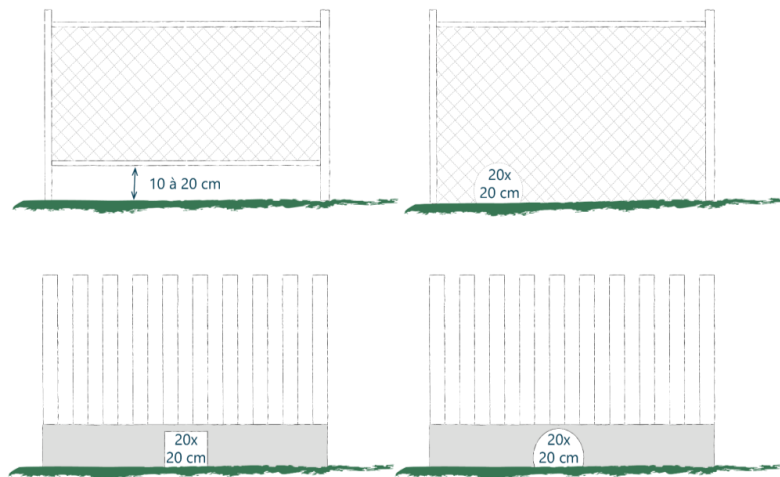
> Le long des voies : mur maçonné en enduit ou mur en pierre sèche.

> En limite séparative, soit :

- Mur maçonné en enduit,
- Mur en pierre sèche,
- Système ajouré (en bois de préférence)

> Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles pourront être doublée d'une haie végétale (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

> Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Portails**

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► **Toitures**

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.
- > Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :
 - o Des massifs boisés ;
 - o Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.
- > Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
- > Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE - HAMEAU (UC)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation et feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone urbaine UC correspond aux hameaux historiques de la montagne bonifacienne.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UC
	Exploitation forestière			UC
■ Habitation	Logement		UC	
	Hébergement	UC		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UC		
	Restauration		UC	
	Commerce de gros			UC
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UC	
	Hôtels		UC	
	Autres hébergements touristiques		UC	
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			UC
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UC		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UC		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UC		
	Salles d'art et de spectacles	UC		
	Équipements sportifs	UC		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	UC		
	Industrie			UC
	Entrepôt			UC
	Bureau	UC		
	Centre de congrès et d'exposition			UC

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « autres hébergements touristiques » est autorisée uniquement par voie de changement de destination d'une construction existante.
- > Les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « logement » ne sont admises que lorsqu'elles ont pour objet la réalisation de résidences principales, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.
À ce titre, les logements concernés ne peuvent être utilisés ou loués en tant que meublés de tourisme, au sens de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, sauf dans le cadre de la location temporaire de la résidence principale, dans les conditions prévues au IV du même article.
Une représentation cartographique des secteurs concernés par cette mesure est disponible en annexe du présent règlement écrit.
- > Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hôtel » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.
- > Prescription relative au risque feux de forêt : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non règlementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La conception et la volumétrie des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement. Les constructions doivent être d'un volume simple, à dominante verticale.

Hauteur des constructions et installations principales

Les constructions et installations autorisées dans la zone auront une hauteur maximale équivalente à du R+2.

Hauteur des constructions et installations secondaires

Extensions : la hauteur maximale est égale à la construction principale.

Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles dans leur volumétrie.

Annexes : La hauteur maximale est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Surface des constructions et installations principales

Non réglementée.

Surface des constructions et installations secondaires

Des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface cumulée d'emprise au sol, sur l'ensemble du terrain, est inférieure ou égale à 50 m², à l'exception des piscines qui pourront avoir une surface d'emprise au sol maximale de 80 m². Ces dernières ne rentrent pas dans la surface d'emprise au sol cumulée de 50 m².

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

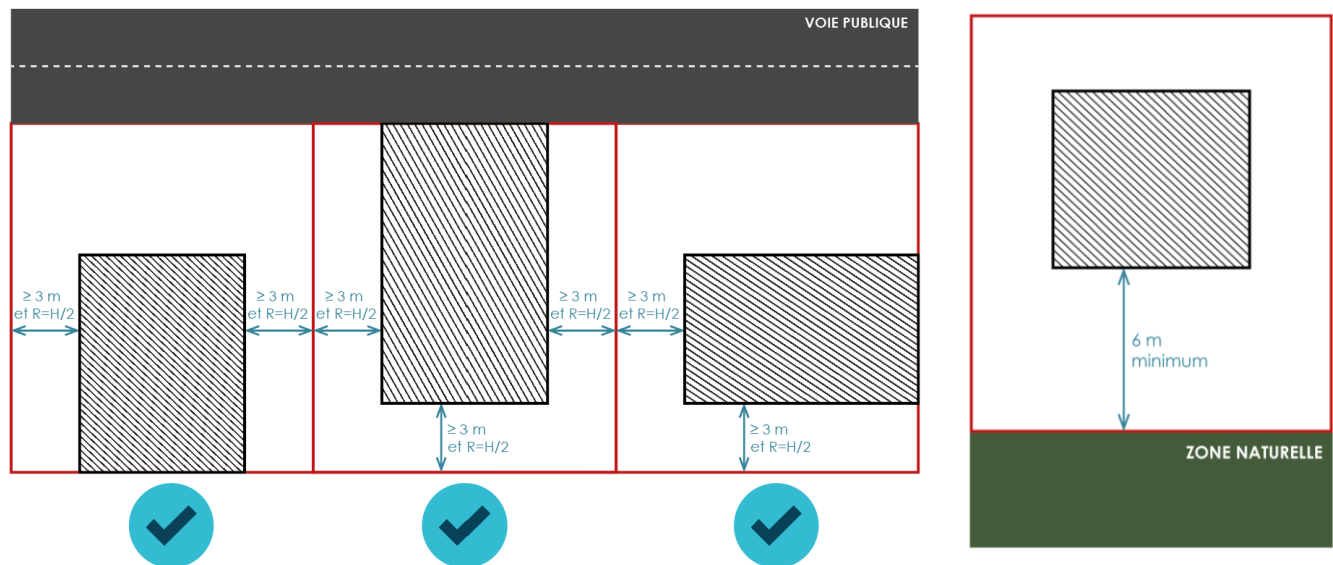
Non réglementée.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées dans les différents secteurs devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



Implantation des constructions entre elles (hors annexes) :

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.

► **Cas particuliers**

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

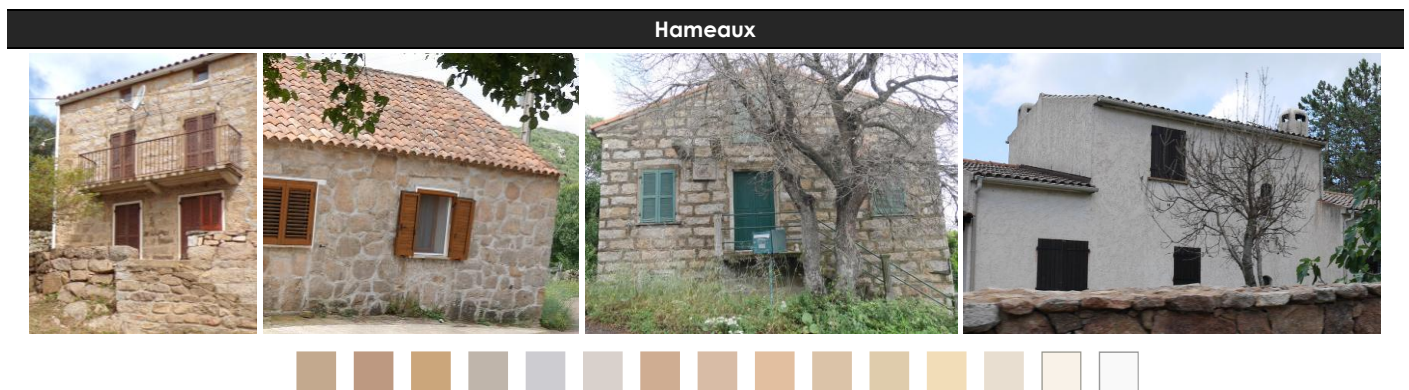
ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

• Pour les murs des façades, il convient d'utiliser des maçonneries soit pierres sèches ou granitiques (selon la pierre qui prédomine la zone), soit en enduit.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES



En cas de mur en pierre apparente, il faudra respecter les prescriptions suivantes :

- N'utiliser que le granit local, de coloration brune, rouille, ou dorée — à l'exclusion des granits gris ;
- Les joints sont fins, rejointoyés à fleur avec mortier d'une coloration identique à celle de la pierre ;

• Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.

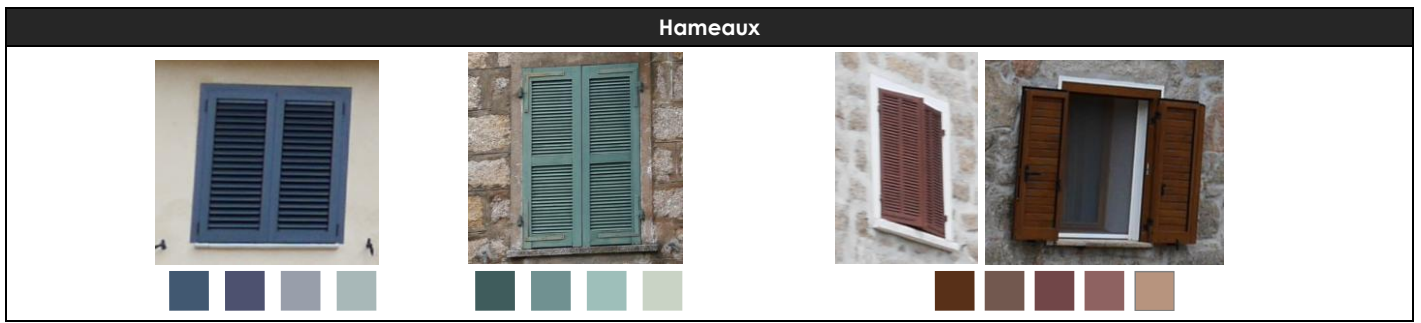
• Lorsque des balcons sont prévus, ils doivent rester peu nombreux, étroits et de facture légère afin de ne pas alourdir et encombrer les façades. Les ouvrages en saillie autres que les balcons sont interdits. Les stores et les pergolas sont autorisés dès lors qu'ils ne viennent pas dénaturer le paysage environnant.

Pièce : Règlement écrit

Maître d'Ouvrage : Commune de Bonifacio

► **Ouvertures et menuiseries**

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES



- Les ouvertures doivent conserver les proportions traditionnelles dans lesquelles la hauteur est nettement supérieure à la largeur.
- Les fermetures, lorsqu'elles existent, doivent être réalisées avec des volets de bois, pleins ou persiennes, à battant.

► **Clôtures et portails**

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures et les portails, par leur hauteur et leur aspect, doivent demeurer discrets pour ne pas nuire à la perception des paysages. Elles ne devront pas excéder 1,40 mètre de hauteur.

A ce titre, les clôtures végétales composées d'essences locales ou les clôtures conservant une transparence sont à privilégier (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

Dès lors que des murs de pierre existent, ils doivent être restaurés et mis en valeur, notamment comme éléments de clôture.

La conception des clôtures doit intégrer les emplacements nécessaires aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les portails devront être implanté sur la parcelle privée afin de ne pas gêner la circulation sur le domaine public. Ils doivent être en bois, traités de façon à conserver sa couleur naturelle ou en fer forgé. Les portails métalliques sont interdits.

Aucune clôture ne doit être implantée, à l'exception des murs en pierre existants qui seront à préserver lorsqu'ils existent.

► **Toitures**

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%. Ces dernières doivent comprendre soit deux pans, soit un pan. Pour toutes nouvelles constructions, les toitures terrasses et les toitures quatre pans sont interdits.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.
- > Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
- > Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction à usage habitation ou hébergement, prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglémenté dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE EQUIPÉE (UE)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone urbaine équipée (UE) correspond aux zones d'équipements publics et d'intérêts collectifs existants.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UE
	Exploitation forestière			UE
■ Habitation	Logement		UE	UE
	Hébergement	UE		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			UE
	Restauration			UE
	Commerce de gros			UE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UE
	Hôtels			UE
	Autres hébergements touristiques			UE
	Cinéma			UE
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	Salles d'art et de spectacles	UE		
	Equipements sportifs	UE		
	Autres équipements recevant du public	UE		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UE
	Entrepôt			UE
	Bureau			UE
	Centre de congrès et d'exposition			UE

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La destination « logement » n'est autorisée que dans le cadre :
 - De logement de fonction pour loger le personnel d'un équipement existant,
 - Du maintien de logements existants.

Les nouvelles constructions à destination de logement, à l'exception des deux cas cités ci-dessus, sont interdites.

- > Prescription relative au risque feux de forêt : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non règlementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie et implantation**

La volumétrie et l'implantation du projet doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, s'assurer d'une insertion paysagère qualitative qui permet la préservation du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront s'intégrer en harmonie avec le paysage avoisinant.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

► **Toitures**

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.
- > Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- > Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- > 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméable.



Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES (UX)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, mouvement de terrain et feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone urbaine UX correspond aux zones d'activités commerciales au sein de l'agglomération bonifacienne. La zone urbaine activités comprend un secteur : UXi. Ce secteur est soumis au risque inondation et comprend donc des mesures particulières.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UX, UXi
	Exploitation forestière			UX, UXi
■ Habitation	Logement		UX, UXi	
	Hébergement		UX, UXi	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UX	UXi	
	Restauration	UX	UXi	
	Commerce de gros	UX	UXi	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UX	UXi	
	Hôtels			UX, UXi
	Autres hébergements touristiques			UX, UXi
	Cinéma	UX	UXi	
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UX	UXi	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UX	UXi	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UX	UXi	
	Salles d'art et de spectacles			UX, UXi
	Equipements sportifs	UX	UXi	
	Autres équipements recevant du public	UX	UXi	
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UX, UXi
	Entrepôt	UX	UXi	
	Bureau	UX	UXi	
	Centre de congrès et d'exposition			UX, UXi

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > Les sous-destination « logement » et « hébergements » sont autorisés à condition, soit :
 - Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés au gardiennage des installations ou activités dans la zone,
 - Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal,
 - Qu'ils ne soient pas en rez-de-chaussée.
- > Prescriptions relatives aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non réglementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions auront une hauteur maximale de 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

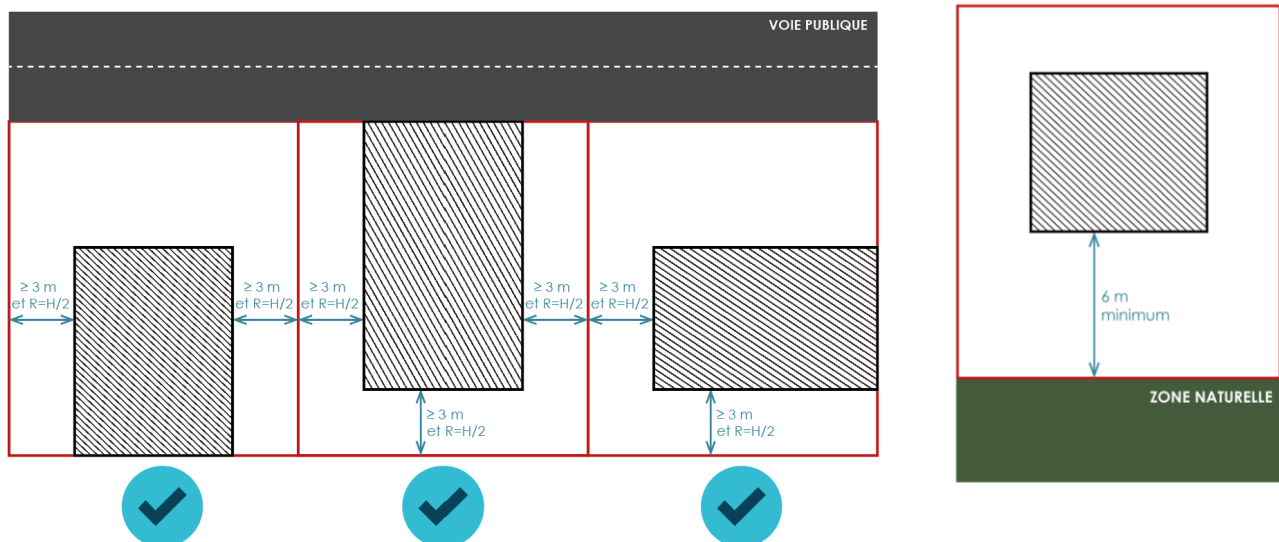
Non réglementée.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées dans les différents secteurs devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



Implantation des constructions entre elles :

Non réglementée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

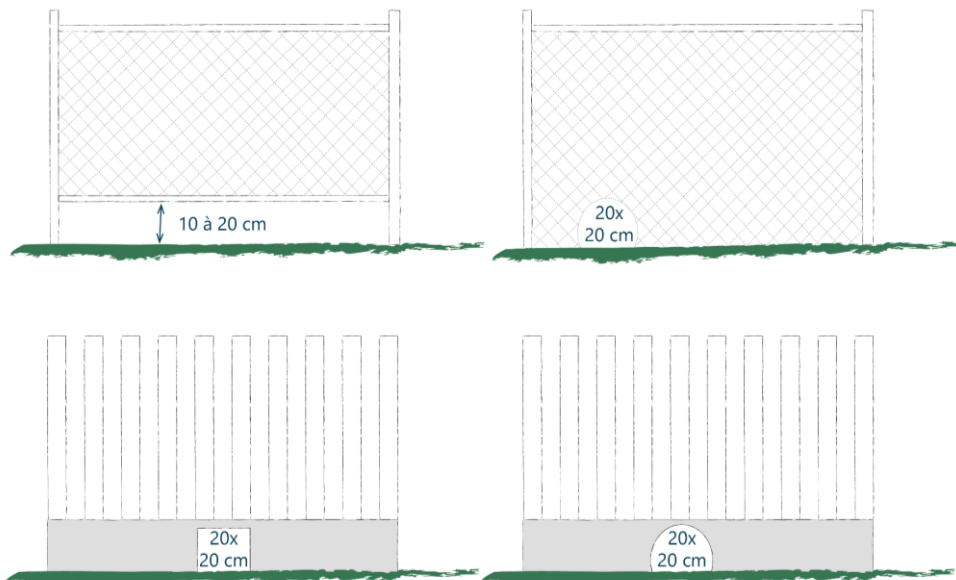
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant pourront avoir un aspect similaire aux illustrations suivantes :



Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Toitures

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faitage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.
- > Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- > Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- > 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméabilisé.



Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE - MIXTE (UM)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone urbaine UM correspond à la zone mixte (activités économiques, commerciales et équipement) située dans le village de Musella.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UM
	Exploitation forestière			UM
■ Habitation	Logement		UM	
	Hébergement			UM
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UM		
	Restauration	UM		
	Commerce de gros	UM		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UM		
	Hôtels			UM
	Autres hébergements touristiques			UM
	Cinéma	UM		
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UM		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UM		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UM		
	Salles d'art et de spectacles	UM		
	Equipements sportifs	UM		
	Autres équipements recevant du public	UM		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UM		
	Entrepôt	UM		
	Bureau	UM		
	Centre de congrès et d'exposition	UM		

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans la cadre :
 - De logement pour du gardiennage et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - Du maintien de logements existants.

Les nouvelles constructions à destination de logement, à l'exception des deux cas cités ci-dessus, sont interdites.

- > Prescription relative au risque feux de forêt : cf. disposition commune, article 6.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**► Mixité fonctionnelle**

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non règlementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie**

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Constructions et installations existantes à vocation « habitation » :

Constructions principales à vocation « habitation » : la hauteur des constructions existantes demeure inchangée. Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Constructions et installations secondaires et extensions à vocation « habitation » : les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Nouvelles constructions et installations autorisées dans la zone

Les constructions et installations auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

► **Implantation**

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique

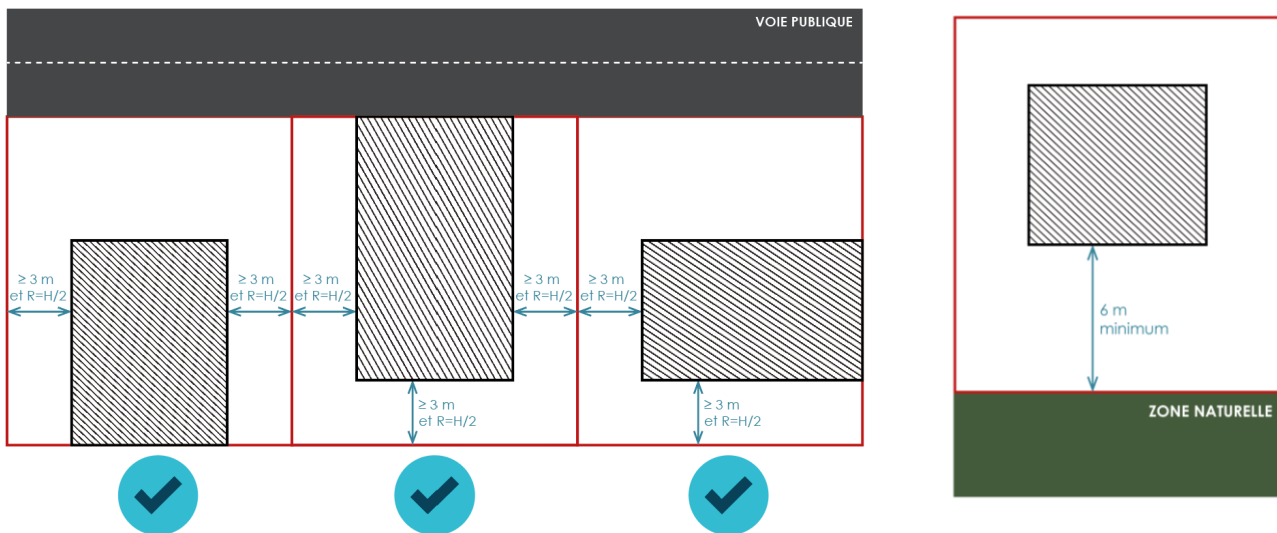
Non réglementée.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées dans les différents secteurs devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



Implantation des constructions entre elles (hors annexes)

Non réglementée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité liée à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

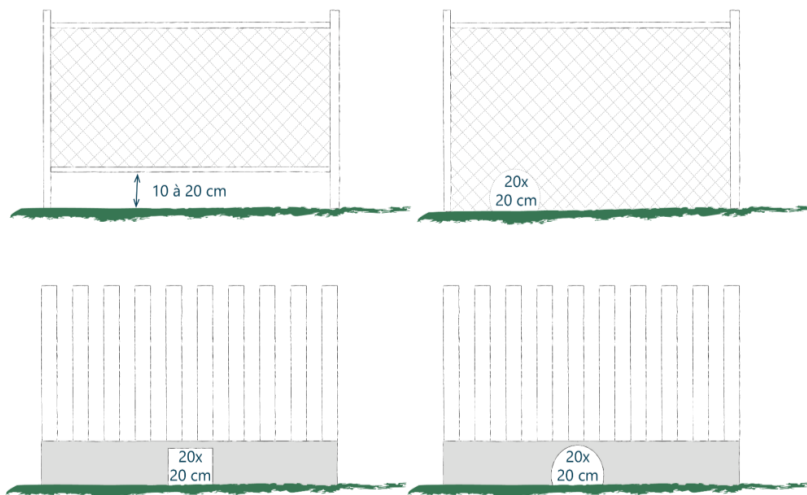
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant pourront avoir un aspect similaire aux illustrations suivantes :



Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Toitures**

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faitage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.
- > Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- > Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- > 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméabilisé.



Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglémenté dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE DE LOISIRS ET TOURISME (UL)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation et feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone urbaine – loisirs et tourisme (UL) correspond aux secteurs d'hébergements touristiques (camping, résidences de tourisme...) au sein de la trame urbaine. La zone urbaine de tourisme et de loisirs comprend un secteur : ULi. Ce secteur est soumis au risque inondation et comprend donc des mesures particulières.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UL, ULi
	Exploitation forestière			UL, ULi
■ Habitation	Logement		UL, ULi	
	Hébergement		UL, ULi	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		UL, ULi	
	Restauration		UL, ULi	
	Commerce de gros			UL, ULi
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UL, ULi	
	Hôtels		UL, ULi	
	Autres hébergements touristiques		UL, ULi	
	Cinéma			UL, ULi
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UL	ULi	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UL	ULi	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UL, ULi
	Salles d'art et de spectacles	UL		ULi
	Equipements sportifs	UL		ULi
	Autres équipements recevant du public	UL		ULi
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UL, ULi
	Entrepôt			UL, ULi
	Bureau			UL, ULi
	Centre de congrès et d'exposition	UL		ULi

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans la cadre :
 - De logement pour du gardiennage et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - Du maintien de logements existants,
 - De logements saisonniers sous condition qu'ils soient démontables et donc sans fondation.
- > Les constructions à vocation d'hébergement sont exclusivement liées aux logements saisonniers.
- > Les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.
- > Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sont autorisées dans le cadre d'un complément d'une activité touristique existante telle que la présence d'une épicerie au sein d'un camping.
- > L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UL ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou pour tout autre activité existante.
- > Prescriptions relatives au risque d'inondation, aléa modéré et aléa fort : cf. disposition commune, article 6.
- > Prescription relative au risque feux de forêt : cf. disposition commune, article 6.
- > Dans la présente zone, le bâtiment d'accueil des visiteurs est considéré comme le bâtiment principal de l'installation. Les autres constructions (sanitaires, locaux techniques, hébergements, etc.) sont regardées comme des annexes à ce bâtiment principal.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non réglementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La conception et la volumétrie des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement. Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Hauteur des constructions et installations principales

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation ou d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article n°4, adaptation des constructions au terrain naturel et hauteur de construction).

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder :

- 4 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée (R) ;
- 7 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

Hauteur des constructions et installations secondaires

Extension : la hauteur maximale est égale à la construction principale.

Annexe : La hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Surface des constructions et installations principales

Non réglementée.

Surface des constructions et installations secondaires

Des constructions annexes sont autorisées dès lors que leur destination est directement liée à l'activité touristique. La surface cumulée d'emprise au sol de l'ensemble des annexes est au plus égale à 70 m², hors piscines. Ces dernières ne rentrent pas dans la surface cumulée et pourront avoir une surface d'emprise au sol maximale de 80 m².

Une dérogation pour l'emprise au sol cumulée des annexes maximale de 70 m² est possible dès lors que le bâti nécessite des aménagements liés à des obligations sanitaires ou liées à la sécurité.

► Implantation

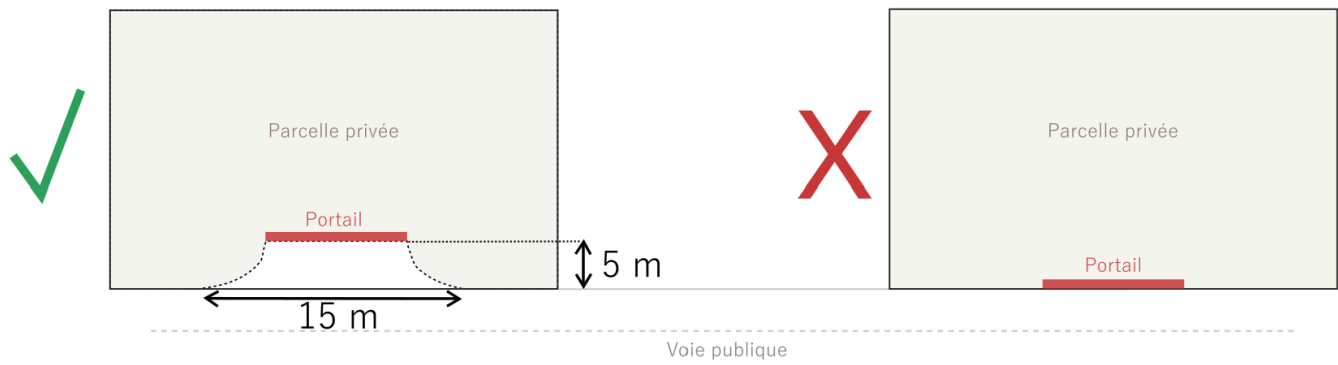
En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

Les constructions et installations principales et secondaires seront implantées avec un recul supérieur ou égal à 4 mètres de l'emprise publique.

L'implantation d'un portail devra se faire à l'intérieur de la parcelle afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique. L'implantation d'un portail devra observer un recul de 5 mètres minimum avec l'emprise de la voie publique (cf. DC5 dans les dispositions communes) et une largeur de 15 mètres (cf. schéma ci-après).

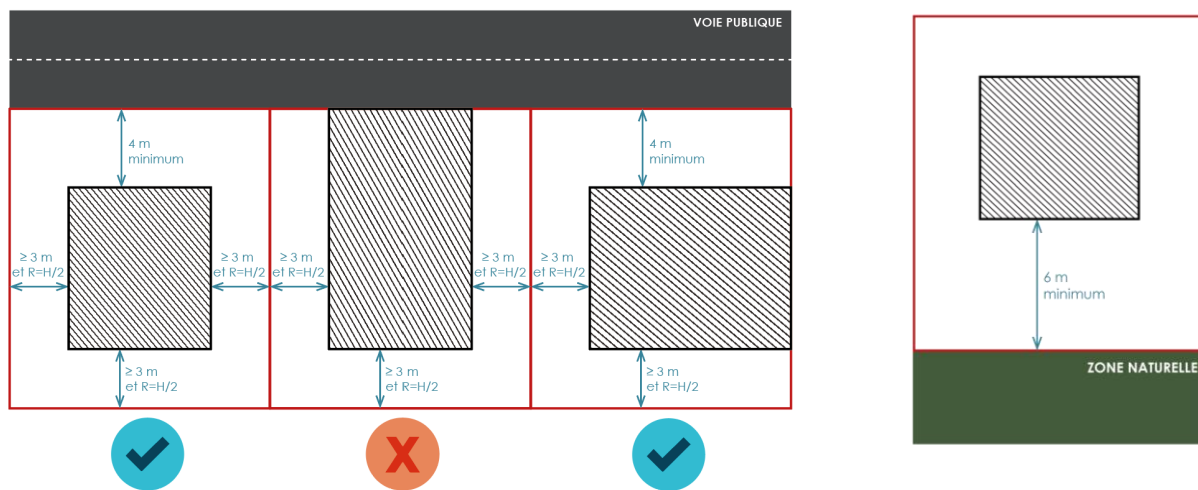


Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations principales et secondaires devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



Implantation des constructions entre elles (hors annexes)

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.

► **Cas particuliers**

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Dispositions relatives aux constructions existantes : l'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine. Les travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation de constructions plus récentes doivent s'assurer, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, de leur insertion dans le site naturel dans lequel ils s'insèrent. D'une manière générale, tout aménagement réalisé doit mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Dispositions relatives aux nouvelles constructions : l'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de la situation du projet dans son environnement, de manière que la construction, ouvrage ou aménagement soit le moins visible possible dans le paysage et conserve une dominante naturelle du site. Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions, ouvrages et aménagement au site et au paysage. A ce titre, l'emploi de granit sur le plateau calcaire et de calcaire sur les parties granitiques est interdit. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Site touristique



Les constructions en bois sont autorisées.

Dispositions relatives aux nouvelles constructions secondaires : les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► **Menuiseries**

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Site touristique



► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, il est autorisé d'implanter soit :

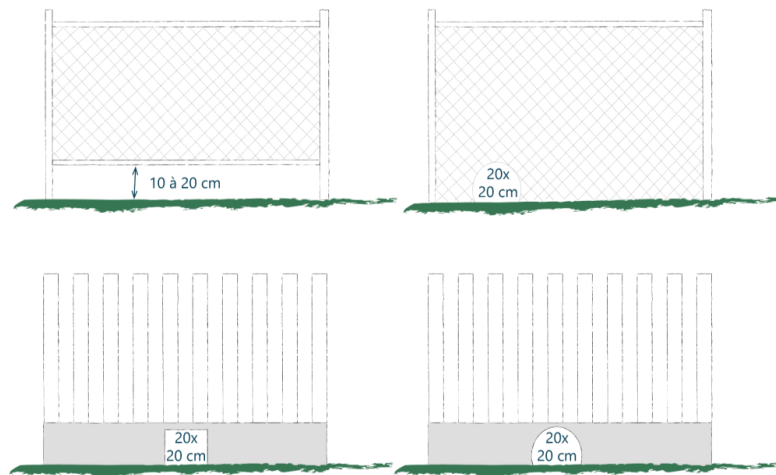
- une haie végétale
- un muret en pierre, éventuellement doublé d'une haie végétale
- d'un système ajouré doublé d'une haie végétale

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

Le système ajouré et le muret en pierre ne pourront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Portails**

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► **Toitures**

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%. Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.
- > Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :
 - o Des massifs boisés ;
 - o Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.
- > Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
- > Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques. Le traitement paysager doit favoriser l'implantation d'espèces endémiques (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglémenté dans les Dispositions communes.

Pièce : Règlement écrit

Maître d'Ouvrage : Commune de Bonifacio

LES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION

- > Zones à urbaniser – Résidentielle (1AU)
- > Zones à urbaniser - Équipements (1AUE)
- > Zones à urbaniser – Activités (1AUX)

ZONE A URBANISER OUVERTE - RESIDENTIELLE (1AU)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone 1AU correspond aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création de nouveaux logements.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AU
	Exploitation forestière			1AU
■ Habitation	Logement		1AU	
	Hébergement	1AU		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		1AU	
	Restauration		1AU	
	Commerce de gros			1AU
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	Hôtels			1AU
	Autres hébergements touristiques			1AU
	Cinéma			1AU
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AU		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	Salles d'art et de spectacles			1AU
	Équipements sportifs		1AU	
	Autres équipements recevant du public		1AU	
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AU
	Entrepôt			1AU
	Bureau		1AU	
	Centre de congrès et d'exposition			1AU

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > Les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « logement » ne sont admises que lorsqu'elles ont pour objet la réalisation de résidences principales, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. Une représentation cartographique des secteurs concernés par cette mesure est disponible en annexe du présent règlement écrit.
- > Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public » et « bureau » sont autorisées dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elles ne peuvent en aucun cas être la seule destination sur une même construction et/ou unité foncière.
- > Toute ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable des équipements de défense incendie (pistes, points d'eau, zones pare-feu...) lesquels devront être assurés soit par la collectivité, soit par les porteurs de projets, conformément aux exigences précisées dans les dispositions communes (DC5 - Desserte des constructions).

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

- Mixité sociale requise dans les nouvelles opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus : une production de 25% de logements sociaux et logements intermédiaires est attendue.
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement. Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Hauteur des constructions et installations principales

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation ou d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3).

Hauteur des constructions et installations secondaires

Les extensions auront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les annexes auront une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Surface des constructions et installations principales

Non réglementée.

Surface des constructions et installations secondaires

Des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface cumulée d'emprise au sol, sur l'ensemble du terrain, est inférieure ou égale à 70 m², à l'exception des piscines qui pourront avoir une surface d'emprise au sol maximale de 80 m². Ces dernières ne rentrent pas dans la surface d'emprise au sol cumulée de 70 m².

► Implantation

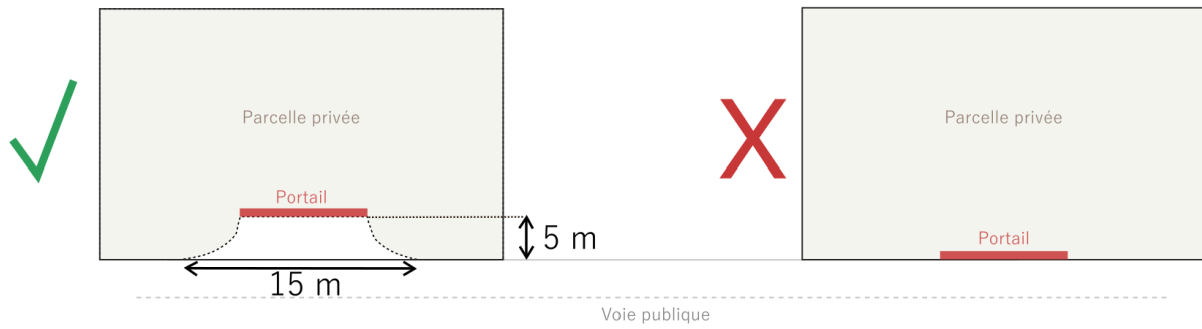
En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique

Les constructions et installations principales et secondaires seront implantées avec un recul supérieur ou égal à 4 mètres de l'emprise publique.

L'implantation d'un portail devra se faire à l'intérieur de la parcelle afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique. L'implantation d'un portail devra observer un recul de 5 mètres minimum avec l'emprise de la voie publique (cf. DC5 dans les dispositions communes) et une largeur de 15 mètres (cf. schéma ci-après).

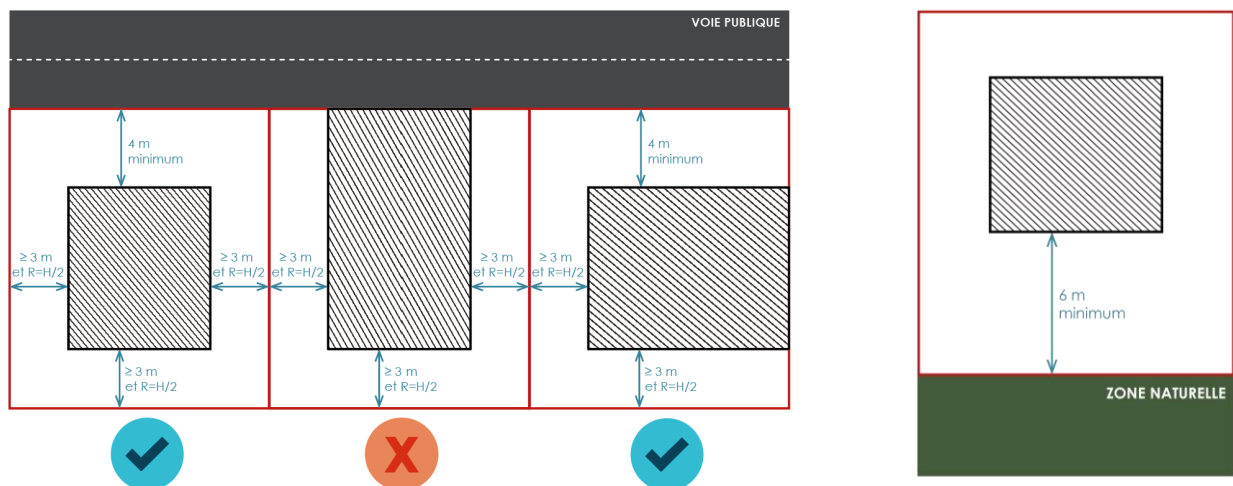


Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations principales et secondaires devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



Implantation des constructions entre elles (hors annexes)

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.

► **Cas particuliers**

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Pour les murs des façades, il convient d'utiliser des maçonneries soit pierres sèches ou granitiques (selon la pierre qui prédomine la zone), soit en enduit. Les constructions en bois sont également autorisées. Elles ne sont pas soumises à la palette de couleurs autorisées.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Couleurs des façades



► Traitement des menuiseries

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Plateau



► Clôtures

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.



Autres clôtures autorisées dans la zone

Le long des voies : mur maçonné en enduit ou mur pierre sèche.

En limite séparative, soit :

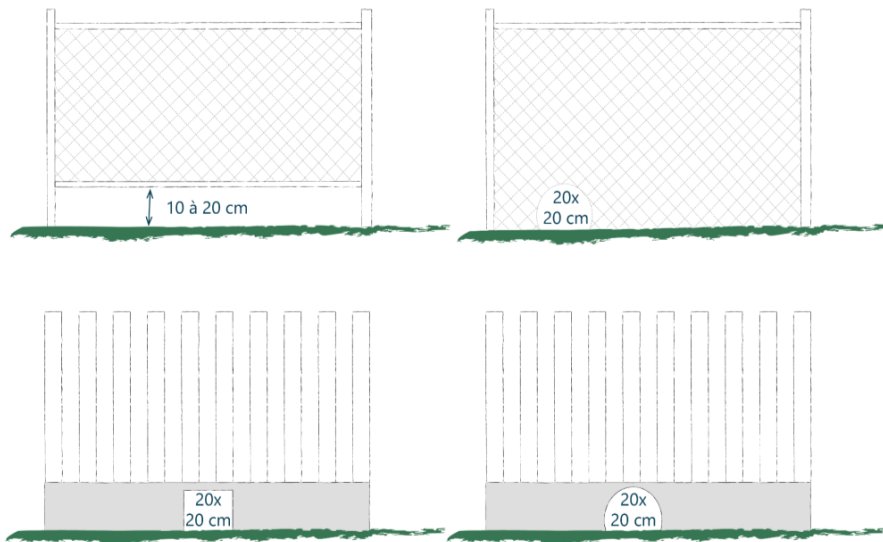
- mur maçonné en enduit,
- mur en pierre sèche,
- Système ajouré (en bois de préférence)

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles pourront être doublée d'une haie végétale (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

Les haies et clôtures végétales sont interdites à moins de 5 mètres des constructions.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-après).



► **Portails**

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► **Toitures**

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- Des massifs boisés ;
- Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

Un débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est obligatoire et devra être maintenu.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière. Le stationnement des véhicules ne devra pas être géré sur la voie publique.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE A URBANISER OUVERTE - EQUIPEMENTS (1AUE)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (mouvement de terrain et feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone 1AUE correspond aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création de nouveaux équipements publics.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AUE
	Exploitation forestière			1AUE
■ Habitation	Logement		1AUE	
	Hébergement	1AUE		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			1AUE
	Restauration			1AUE
	Commerce de gros			1AUE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			1AUE
	Hôtels			1AUE
	Autres hébergements touristiques			1AUE
	Cinéma			1AUE
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AUE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AUE		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUE		
	Salles d'art et de spectacles	1AUE		
	Equipements sportifs	1AUE		
	Autres équipements recevant du public	1AUE		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AUE
	Entrepôt			1AUE
	Bureau			1AUE
	Centre de congrès et d'exposition			1AUE

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans le cadre de la création de logements pour des travailleurs saisonniers et familles « visiteurs », conformément à ce qui est prévu dans les orientations de l'OAP BANCARELLO.
- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non règlementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique

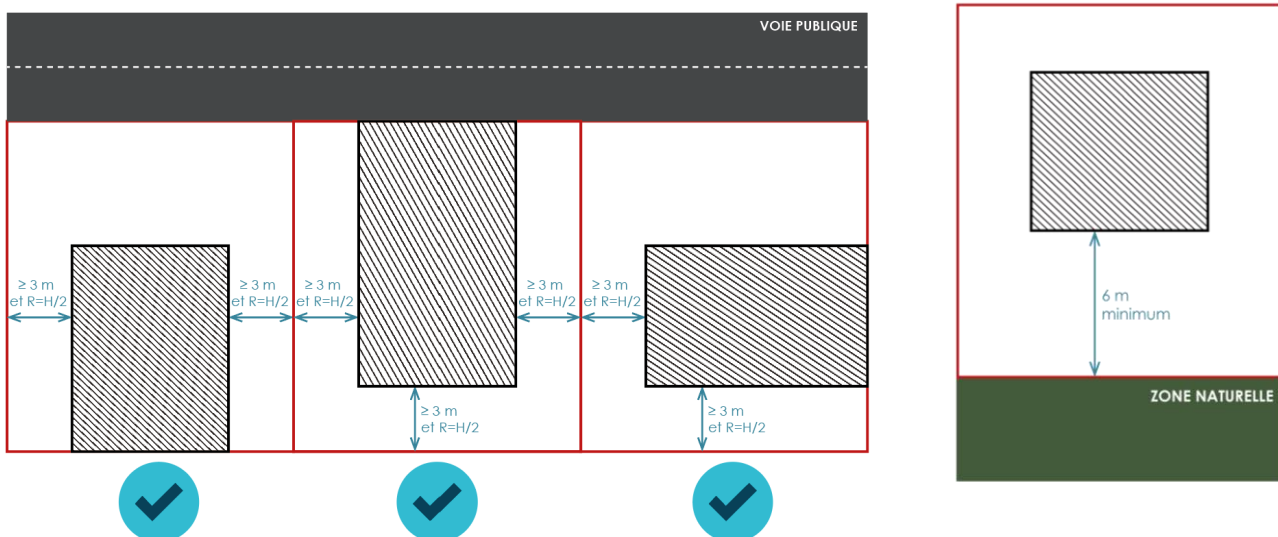
Non réglementée.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées dans les différents secteurs devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle, à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions entre elles (hors annexes) :

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.

► **Cas particuliers**

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Les espaces de stockage extérieurs de matériaux combustibles doivent être implantés à plus de 20 mètres des lisières boisées.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité liée à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

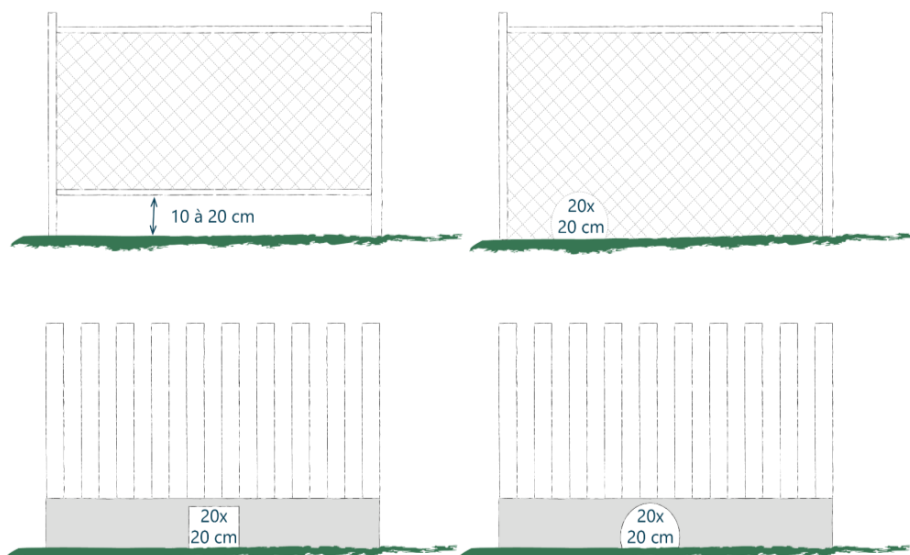
cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures en bois ou PVC sont interdites.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Toitures**

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faitage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le débroussaillage doit être assuré sur 50 mètres minimum autour des bâtiments.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

D'une manière générale, 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméable.



Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE A URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES (1AUX)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (feux de forêt). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (article n° 6).

La zone 1AUX correspond à une zone à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles activités dans le village de Musella. Cette zone vient conforter la zone mixte existante.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AUX
	Exploitation forestière			1AUX
■ Habitation	Logement		1AUX	
	Hébergement		1AUX	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1AUX		
	Restauration		1AUX	
	Commerce de gros	1AUX		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUX	
	Hôtels		1AUX	
	Autres hébergements touristiques			1AUX
	Cinéma	1AUX		
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AUX		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AUX		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUX		
	Salles d'art et de spectacles			1AUX
	Equipements sportifs	1AUX		
	Autres équipements recevant du public	1AUX		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AUX
	Entrepôt	1AUX		
	Bureau	1AUX		
	Centre de congrès et d'exposition			1AUX

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les sous-destination « logement » et « hébergements » sont autorisés à condition, soit :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés au gardiennage des installations ou activités dans la zone,
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal,
- Qu'ils ne soient pas en rez-de-chaussée.

> Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hôtel » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non règlementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions auront une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique

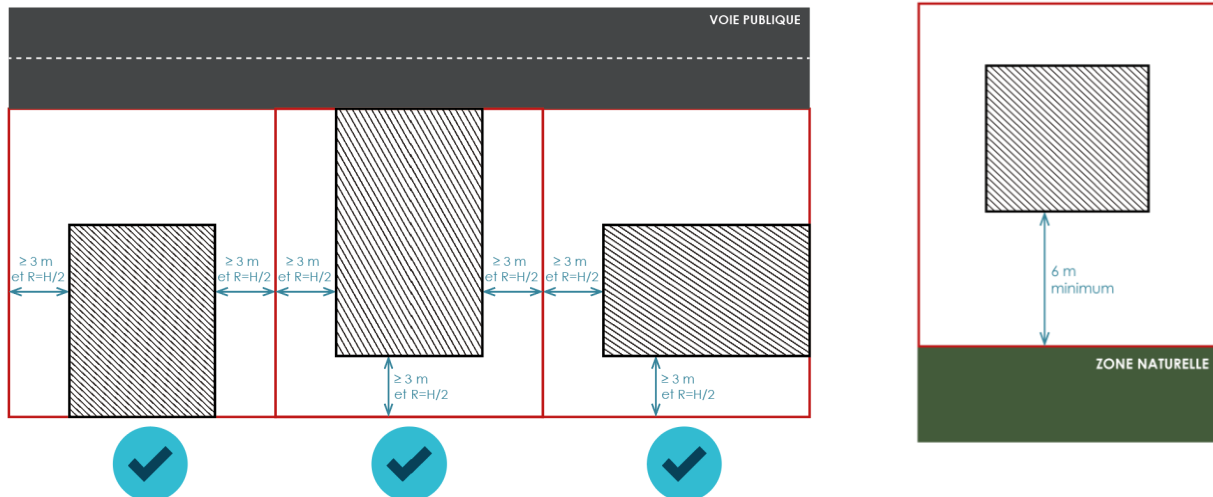
Non réglementée.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées dans les différents secteurs devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Cependant, lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions entre elles (hors annexes)

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.

► Cas particuliers

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Les espaces de stockage extérieurs de matériaux combustibles doivent être implantés à plus de 20 mètres des lisières boisées.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Toutes les constructions à usage d'activité doivent être conçus pour limiter la propagation du feu par le choix des matériaux de structure (métalliques ou béton), de bardage et de couverture (incombustibles).

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures en bois ou PVC sont interdites.

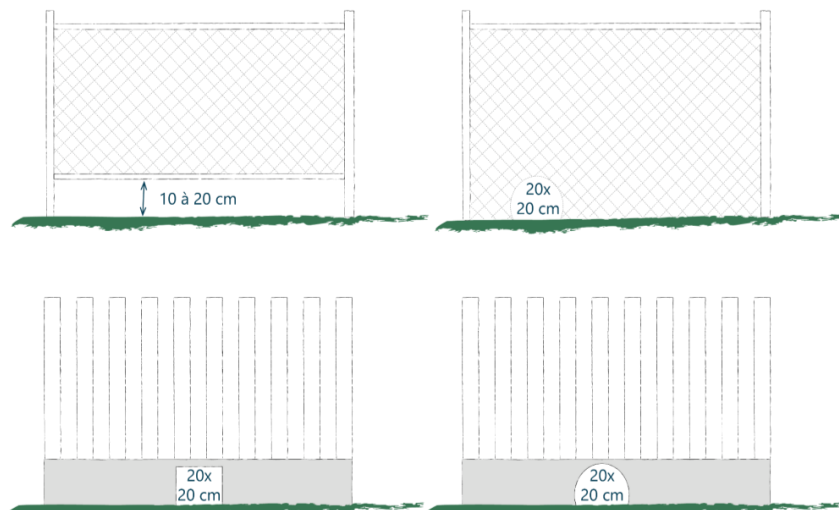
Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant pourront avoir un aspect similaire aux illustrations suivantes :



Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Toitures**

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le débroussaillage doit être assuré sur 50 mètres minimum autour des bâtiments.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

D'une manière générale, 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméabilisé.



Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE A URBANISER FERMEE A L'URBANISATION

> Zones à urbaniser – Résidentielle (2 AU)

La zone ci-dessous est fermée à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

LES ZONES NATURELLES

- > Zone Naturelle (N) et les secteurs de la zone naturelle :
 - Espaces de stationnement (Ns)
 - Transformateur électrique (Nt)
 - Energie renouvelable (Nenr)
 - Plage (Npl)
 - Carrière (Nc)

- > Zone Naturelle – Loisirs (NL)

- > Zone Naturelle – Ile de Cavallo – Urbanisée (NI) et le secteur de la zone NI :
 - Secteur dédié aux logements des travailleurs saisonniers (NIs)

- > Naturelle protégée – habitat existant (NPU)

- > Zone Naturelle – Enjeux environnementaux (NE)

ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, submersion marine, mouvement de terrain et feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, espaces boisés classés, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

- La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune.
- Le secteur Ns de la zone naturelle correspond à des zones identifiées pour l'aménagement d'espace de stationnement paysager perméable ou semi-perméable.
- Le secteur Nt de la zone naturelle correspond à un secteur destiné à recevoir une installation de transformateur électrique.
- Le secteur Nenr de la zone naturelle correspond aux secteurs destinés à recevoir l'installation d'énergie renouvelable.
- Le secteur Npl de la zone naturelle correspond aux périmètres de concession des plages.
- Le secteur Nc de la zone naturelle correspond aux zones de carrière exploitées et/ou exploitables selon les arrêtés préfectoraux en vigueur.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Exploitation forestière		N	Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
■ Habitation	Logement		N	Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Hébergement			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		N	Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Restauration		N	Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Commerce de gros			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Hôtels			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Autres hébergements touristiques			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Cinéma			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Salles d'art et de spectacles			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Equipements sportifs			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Autres équipements recevant du public			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Entrepôt			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Bureau			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc
	Centre de congrès et d'exposition			N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > En zone N (hors secteurs), en dehors de la bande des 100 mètres et Espaces Remarquables Caractérisés, réglementés dans les dispositions générales, les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » et "exploitation forestière" sont admises à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - Qu'elles soient implantées, soit :
 - sur un terrain déjà bâti, à proximité du bâti existant ;
 - sur un terrain non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un exploitant dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop éloigné des terrains concernés.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- > Les constructions à usage de logement sont admises à condition, soit :
 - o Qu'elles visent le maintien de logements existants,
 - o Qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière existante dans la zone.

La construction de logements est donc autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est permanente et nécessaire sur l'exploitation. Dans ce cas de figure le logement sera implanté à une distance maximale de 100 mètres de la construction agricole nécessitant une présence sur l'exploitation. Une distance différente pourra être acceptée pour des raisons économiques ou techniques avérées et justifiées. Les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone.

- > Les destinations et sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » concernent le maintien des activités existantes dans la zone à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère du site.
- > Dans la zone N, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - o Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - o Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - o Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
 - o Des constructions et installation technique de collecte, tri, transit, valorisation ou traitement de déchets et stockage de déchets inertes, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les constructions voisines.
- > Le secteur Nc, correspondant à une zone de carrière, soit à un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Au titre de l'article R.123-11, alinéa c) du code de l'urbanisme, ce secteur autorise donc :
 - o Les installations et équipements associés nécessaires au fonctionnement des carrières ;
 - o Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à la valorisation de ressources naturelles minérales.
- > Dans le secteur Npl, sont autorisées les installations et usages liés à la catégorisation des plages du PADDUC. Il conviendra de se référer au cahier des charges dédié, le cas échéant.
- > Dans le secteur Nenr, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorise les installations liées à la production d'énergie renouvelable.
- > Dans le secteur Nt, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorise les constructions liées à la gestion d'énergie électrique.
- > Dans les secteurs Ns, Nt, Npl, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - o Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - o Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - o Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- > La zone naturelle et ses différents secteurs peuvent être concernés par les périmètres suivants :
 - o Domaine Public Maritime (DPM),
 - o Espaces Remarquables Caractérisés (ERC),
 - o Espace Proches du Rivage (EPR),
 - o Bande des 100 mètres.

Dans ce cas de figure, se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

- Aucune obligation de mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

Les équipements d'intérêt général et les installations peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Dans la zone N :

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRINCIPALES

Constructions et installations principales à vocation « logement » :

Les constructions auront une hauteur maximale équivalente à une construction de plain-pied en rez-de-chaussée (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3).

L'emprise au sol totale de la construction principale ne devra pas dépasser 150 m².

Constructions et installations principales à vocation « agricole ou forestière » :

Les constructions et installations auront une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

L'emprise au sol des constructions et installations devra être justifiée au regard de leurs spécificités techniques.

Autres constructions et installations autorisées dans la zone

La hauteur et l'emprise au sol devra être justifiée au regard de leurs spécificités techniques.

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES ET EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES

Constructions et installations principales à vocation « logement », « restauration » et « artisanat et commerce de détail » :

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Constructions et installations secondaires et extensions à vocation « logement », « restauration » et « artisanat et commerce de détail » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions et installations principales à vocation « agricole ou forestier » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Constructions et installations secondaires à vocation « agricole ou forestier » :

Les constructions et installations respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.
L'emprise au sol des constructions et installations secondaire devra être justifiée au regard de leurs spécificités techniques.

Dans le secteur Nt :

Les constructions autorisées dans la zone Nt auront une hauteur maximale de 10 mètres et une emprise au sol maximale de 300m².

Pour les constructions et installations existantes présentes en espace proche du rivage :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.

► **Implantation**

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Dans le secteur N

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRINCIPALES

Implantation des constructions et installations principales par rapport à l'emprise publique

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions et installations principales par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations à vocation « logement » devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative (côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

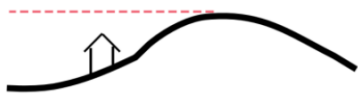
Les constructions et installations à vocation agricole, sylvicole ou technique et industrielle, devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative(côté et fond de parcelle). La mitoyenneté n'est pas admise dans la zone et ses différents secteurs sauf en cas d'impossibilité technique.

Implantation des constructions et installations principales les unes par rapport aux autres

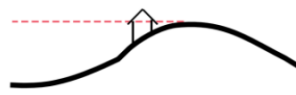
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre dans la mesure où elle garantit une bonne intégration dans son environnement.

Implantation des constructions et installations principales par rapport aux lignes de crêtes et points hauts

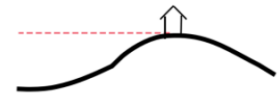
Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES ET EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

Les constructions et installations seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations à vocation « logement », « restauration » et « artisanat et commerce de détail » devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative (côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

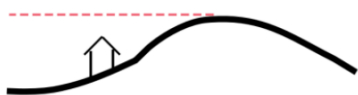
Les constructions et installations à vocation agricole, sylvicole ou technique et industrielle, devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative (côté et fond de parcelle). La mitoyenneté n'est pas admise dans la zone et ses différents secteurs sauf en cas d'impossibilité technique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires les unes par rapport aux autres

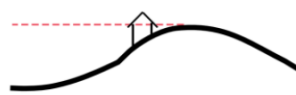
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre dans la mesure où elle garantit une bonne intégration dans son environnement.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux lignes de crêtes et points hauts

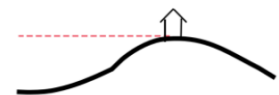
Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Constructions et installations principales et secondaire à vocation « logement » :

Le traitement des façades devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :

Couleurs des façades



Constructions et installations principales et secondaires autorisées dans la zone N et ses secteurs, autre que celles à vocation « logement » :

Toute construction ou installation nouvelle à usage technique, agricole, forestier ou industriel autorisée devra respecter le principe d'intégration dans le paysage et le milieu naturel. Elle doit être conçue de manière à limiter les impacts visuels, valoriser les composantes naturelles du site et préserver les vues remarquables ainsi que les ambiances paysagères et littorales de Bonifacio.

Les façades visibles depuis les voies publiques, les côtes, les vallons ou les belvédères devront adopter des teintes mates et discrètes : ocres, bruns, gris-sourds, vert-olive foncé ou beige sable, en harmonie avec les roches, la végétation et les sols du territoire bonifacien.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les bardages métalliques brillants, les tôles galvanisées non traitées, ou les teintes vives et réfléchissantes sont interdits.

Les matériaux devront privilégier l'intégration : enduit à teinte douce, pierre locale apparente ou partiellement apparente, bois, tôle laquée à teinte mate.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les murs en pierres existants seront maintenus et mis en valeur.

Dispositions relatives aux constructions et installations existantes :

L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

Dispositions relatives aux extensions :

Les extensions devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

► **Traitement des menuiseries**

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :



► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, il est autorisé d'implanter soit :

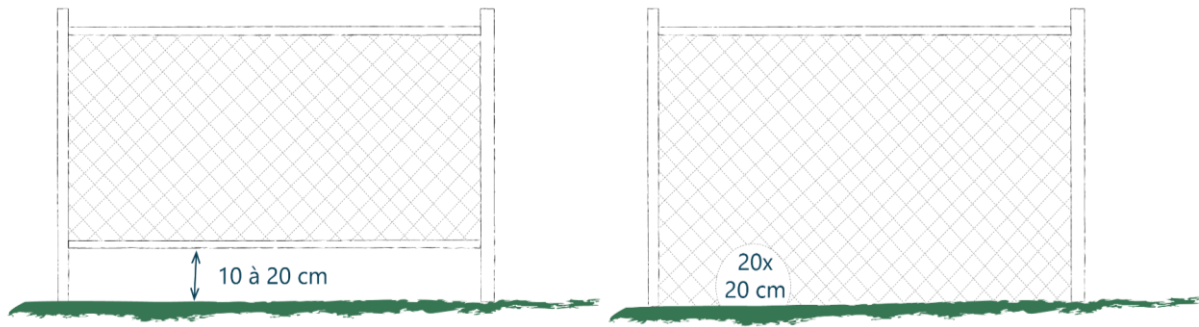
- Des haies végétales
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

Le système ajouré ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► Toitures

Les mesures particulières relatives aux toitures rappelées à l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés au volume de la construction afin de limiter l'impact visuel.

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Le débroussaillage doit être assuré sur 50 mètres minimum autour des bâtiments.
- > Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméable pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- > L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'essences locales (cf. dispositions générales).

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas lorsque les coupes ont permis l'exercice et le développement de l'activité forestière.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être prise en compte sur la parcelle ou l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (submersion marine, feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces proches du rivage). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone naturelle de loisirs et de tourisme (NL) correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

PARTIE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NL
	Exploitation forestière			NL
■ Habitation	Logement		NL	
	Hébergement			NL
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		NL	
	Restauration		NL	
	Commerce de gros			NL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NL
	Hôtels		NL	
	Autres hébergements touristiques		NL	
	Cinéma			NL
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NL	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles			NL
	Equipements sportifs			NL
	Autres équipements recevant du public			NL
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NL
	Entrepôt			NL
	Bureau			NL
	Centre de congrès et d'exposition			NL

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans la cadre :
 - De logement pour du gardiennage et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - Du maintien de logements existants avec autorisation d'extension limitée,
 - De logements saisonniers sous condition qu'ils soient intégrés aux extensions autorisées.
- > Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » concernent le maintien des activités existantes dans la zone à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.
- > La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.
- > Dans la présente zone, le bâtiment d'accueil des visiteurs est considéré comme le bâtiment principal de l'installation. Les autres constructions (sanitaires, locaux techniques, hébergements, etc.) sont regardées comme des annexes à ce bâtiment principal.

- > La zone naturelle de loisirs peut être concernée par les périmètres suivants :
 - o Domaine Public Maritime (DPM),
 - o Espaces Remarquables Caractérisés (ERC),
 - o Espace Proches du Rivage (EPR),
 - o Bande des 100 mètres.

Dans ce cas de figure, se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

- Aucune obligation de mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Volumétrie des constructions et installations à vocation « logement » :

Les constructions auront une hauteur maximale équivalente à une construction de plain-pied en rez-de-chaussée (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3).

Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Volumétrie des constructions et installations à destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques »

Les constructions auront une hauteur maximale équivalente à une construction de plain-pied en rez-de-chaussée (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3). Dans le cas où une construction dispose déjà d'un étage, les volumes de la construction initiale peuvent être conservés.

Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions et installations principales et secondaires à vocation « Hôtel » :

Les constructions auront une hauteur maximale équivalente à une construction de plain-pied en rez-de-chaussée (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3). Dans le cas où une construction dispose déjà d'un étage, les volumes de la construction initiale peuvent être conservés.

Les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises.

Pour les constructions et installations existantes présentes en espace proche du rivage :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations à vocation « logement », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques » devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative (côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations à vocation agricole, sylvicole ou technique et industrielle, devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative (côté et fond de parcelle). La mitoyenneté n'est pas admise dans la zone et ses différents secteurs sauf en cas d'impossibilité technique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires les unes par rapport aux autres

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre dans la mesure où elle garantit une bonne intégration dans son environnement.

Les piscines seront implantées à proximité immédiate de la construction principale.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone pourront être en bois naturel.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Dispositions relatives aux constructions et installations existantes :

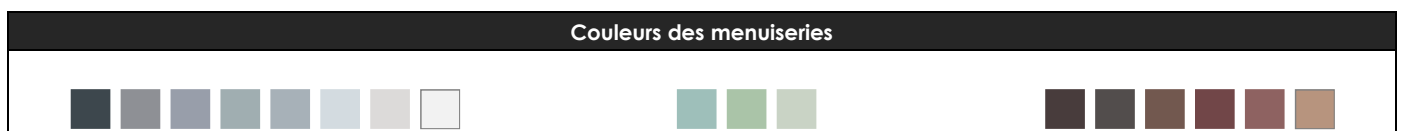
L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

Dispositions relatives aux extensions :

Les extensions devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales ou techniques.

► Traitement des menuiseries

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :



Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

- Des murs en pierre sèches,
- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

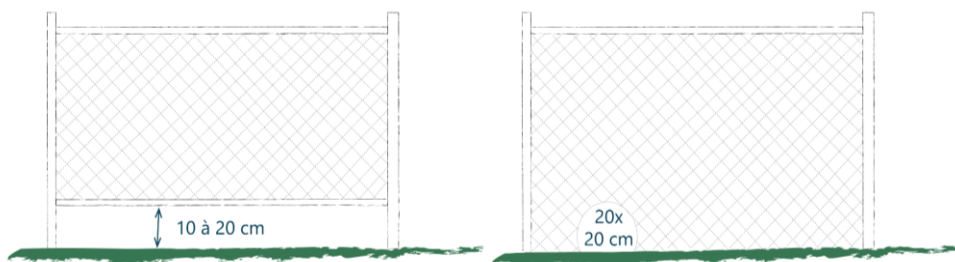
(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le système ajouré ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Dans le cadre de la création d'un mur en pierre sèche, la hauteur du mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Portails**

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► **Toitures**

- > Les couvertures en « tôle ondulée » sont interdites.
- > Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Le débroussaillage doit être assuré sur 50 mètres minimum autour des bâtiments.
- > Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être prise en compte sur la parcelle ou l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE – Ile de Cavallo - Urbanisée (NI)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (submersion marine, feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone naturelle de l'île de Cavallo correspond aux espaces urbanisés de l'île : NI.

La zone compte un secteur dédié à l'accueil des travailleurs saisonniers : NIs.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NI, NIs
	Exploitation forestière			NI, NIs
■ Habitation	Logement		NI, NIs	
	Hébergement		NI, NIs	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NI, NIs
	Restauration		NI	NIs
	Commerce de gros			NI, NIs
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NI, NIs
	Hôtels		NI	NIs
	Autres hébergements touristiques			NI, NIs
	Cinéma			NI, NIs
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		NI	NIs
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NI, NIs	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NI, NIs
	Salles d'art et de spectacles			NI, NIs
	Equipements sportifs			NI, NIs
	Autres équipements recevant du public			NI, NIs
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NI, NIs
	Entrepôt			NI, NIs
	Bureau			NI, NIs
	Centre de congrès et d'exposition			NI, NIs

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > Dans la zone NI, les sous-destinations « logement », « hébergement », « hôtels » et « restauration » ne sont autorisées que dans le cadre du maintien des activités et habitations existantes. L'édification d'une nouvelle construction, d'une extension ou d'une annexe, répondant à l'une de ces sous-destinations, est interdite.
- > Pour la zone NI, la sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous condition car dans cette zone, sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les capitaineries, postes de secours, bâtiments de gestion portuaire et locaux d'accueil des usagers du port.
- > Dans le secteur NIs, les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont exclusivement liés aux logements des travailleurs saisonniers et sont autorisés uniquement dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.
- > Pour la zone NI et le secteur NIs, la sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - o Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - o Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - o Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

- > La zone NI et son secteur NIs sont concernés par les périmètres suivants :
 - o Domaine Public Maritime (DPM),
 - o Espaces Remarquables Caractérisés (ERC),
 - o Espace Proches du Rivage (EPR),
 - o Bande des 100 mètres.

Il convient donc de se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

- Aucune obligation de mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Volumétrie des constructions et installations à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

L'emprise au sol maximale autorisée est de 20 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

Volumétrie des constructions et installations à destination « logement », « hébergement », « restauration » et « hôtel »

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Les extensions des constructions et installations existantes sont interdites.

La volumétrie des constructions et installations à destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que leur annexe et leur extension, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que leur annexe et leur extension, l'emprise au sol maximale cumulée autorisée est de 250 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

Dans le cadre de l'implantation d'une capitainerie, l'emprise au sol devra être calibrer selon la taille du port, en évitant des volumes disproportionnés par rapport aux quais et aux équipements existants, et respecter l'emprise au sol maximale fixée à 250 m².

Pour le secteur NIs :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension ne pourra faire l'objet que d'une seule autorisation d'urbanisme.

Les annexes ne sont pas autorisées.

► **Implantation**

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

L'implantation des constructions et installations à destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Dans le cadre de l'implantation d'une capitainerie, les constructions et installations devront s'implanter à une distance comprise entre 10 et 50 mètres de la voie portuaire principale.

Les constructions et installations secondaires devront être implantées à proximité immédiate de la construction principale, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone pourront être en bois naturel.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les matériaux de construction doivent être incombustibles, sans bardages bois ni végétation accolée aux façades.

► **Traitement des menuiseries**

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :



► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

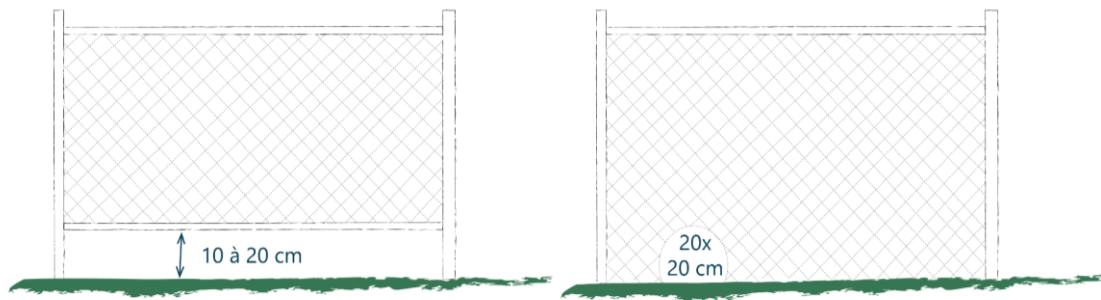
- Des haies végétales,
- Des murs en pierres sèches.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le mur en pierres sèches ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-après).



► **Portails**

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► **Toitures**

- > Les couvertures en « tôle ondulée » sont interdites.
- > Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Le débroussaillage des espaces non bâtis est obligatoire.
- > Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméable pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- > L'insertion paysagère des constructions existantes devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'essences locales (cf. dispositions générales).

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE – Urbanisée (NPU)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (submersion marine, feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces proches du rivage). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone NPU correspond à des espaces urbanisés au sein de secteur à enjeux environnementaux. Cette zone vise à encadrer la pérennisation des activités existantes.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NPU
	Exploitation forestière			NPU
■ Habitation	Logement		NPU	
	Hébergement			NPU
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NPU
	Restauration		NPU	
	Commerce de gros			NPU
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NPU
	Hôtels			NPU
	Autres hébergements touristiques		NPU	
	Cinéma			NPU
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NPU
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NPU	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NPU
	Salles d'art et de spectacles			NPU
	Equipements sportifs			NPU
	Autres équipements recevant du public			NPU
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NPU
	Entrepôt			NPU
	Bureau			NPU
	Centre de congrès et d'exposition			NPU

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.
- > Les sous-destination « logement », « restauration » et « autres hébergements touristiques » concernent uniquement le maintien des activités et habitations existantes dans la zone. La réalisation de nouvelles constructions, d'extensions et d'annexes est interdite.

Pour des raisons liées aux enjeux forts d'un point de vue écologique sur les espaces concernés par la zone NPU, aucune destination autre que celles précisées ci-dessus et aucun usage du sol ou activités ne sont autorisés dans cette zone.

- > La zone NPU peut être concernés par les périmètres suivants :
 - Domaine Public Maritime (DPM),
 - Espace Proches du Rivage (EPR),
 - Bande des 100 mètres.

Dans ce cas de figure, se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La volumétrie des constructions et installations à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

L'emprise au sol maximale autorisée est de 20 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

Volumétrie des constructions et installations à destination « logement », « restauration », « autres hébergements touristiques »

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront garantir une insertion qualitative dans le paysage environnant.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, le traitement des façades devra garantir une insertion qualitative dans le paysage environnant.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est de 1,60 mètre.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Pour une meilleure insertion paysagère, il est recommandé d'implanter des haies végétales (cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales).

► Portails

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► Toitures

Les couvertures en « tôle ondulée » sont interdites.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Le débroussaillage doit être assuré sur 50 mètre minimum autour des bâtiments.
- > Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméable pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- > L'insertion paysagère des constructions existantes devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'essences locales (cf. dispositions générales).

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE – PÔLE NAUTIQUE (NX)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (submersion marine, feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces proches du rivage). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone NX correspond à un projet de pôle nautique situé à Sant'Amanza.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NX
	Exploitation forestière			NX
■ Habitation	Logement			NX
	Hébergement			NX
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NX
	Restauration			NX
	Commerce de gros			NX
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NX
	Hôtels			NX
	Autres hébergements touristiques			NX
	Cinéma			NX
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		NX	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NX	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		NX	
	Salles d'art et de spectacles			NX
	Equipements sportifs			NX
	Autres équipements recevant du public			NX
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NX
	Entrepôt		NX	
	Bureau			NX
	Centre de congrès et d'exposition			NX

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans le cadre :
 - De la création d'un point d'accueil et de bureaux lié à la gestion du site,
 - De la création de la capitainerie.
- > La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
 - Des constructions de nature technique dédiée à l'activité de maintenance nautique (aire de carénage, atelier technique, port à sec).
- > La sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » est autorisée dans le cadre de l'aménagement de l'école de voile et du centre nautique.
- > La sous-destination « Entrepôt » est autorisée dans le cadre de locaux de stockage de bateaux ou de matériel nautique.

- > Toute autorisation d'urbanisme devra justifier la cohérence du projet avec l'OAP du pôle nautique et la loi Littoral.
- > Les aménagements temporaires liés aux événements nautiques pourront être autorisés à titre saisonnier, sous réserve de leur réversibilité et de la remise en état du site.
- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

Hauteur des constructions et installations

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

La hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf en cas de nécessité technique.

Des dépassements ponctuels peuvent être admis pour des éléments techniques nécessaires au fonctionnement des équipements nautiques (pont roulant, mât, rampe de levage), sous réserve d'une intégration paysagère étudiée.

Emprise au sol des constructions et installations

L'emprise au sol des constructions et aménagements doit se restreindre à la stricte nécessité de l'activité.

Une orientation d'aménagement et de programmation permet d'apprécier l'aménagement attendu sur la zone de projet.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

L'implantation des constructions et installations devra respecter les orientations d'aménagement de l'OAP mise en place sur la zone NX. La prise en compte des risques naturels dans l'aménagement de la zone pourra donner lieu à des adaptations vis-à-vis du schéma proposé dans l'OAP – pôle nautique.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les constructions doivent présenter une architecture sobre et intégrée, privilégiant :

- Des volumes compacts,
- Des matériaux durables tels que le bois, le métal et les enduits minéraux,
- Des teintes neutres ou naturelles.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

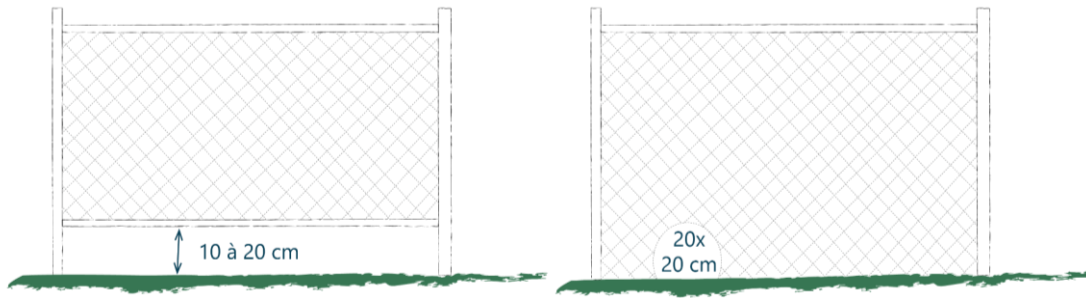
Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales.
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Toitures

Les couvertures des constructions et installations doivent présenter une architecture sobre et intégrée, privilégiant :

- Des toitures simples,
- Des matériaux durables,
- Des teintes neutres ou naturelles.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.

Les aménagements extérieurs (aire de carénage, port à sec, stationnement) devront être végétalisés et intégrés visuellement par des plantations d'essences locales.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (NE)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, submersion marine, mouvement de terrain et feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, espaces boisés classés, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone NE correspond à des espaces naturels concernés par des enjeux écologiques forts ou par des aléas naturels.

La zone compte un secteur correspondant à une zone de compensation : NEc. Il est destiné à assurer la compensation des impacts écologiques générés par la réalisation des projets de développement urbain. Il a vocation à restaurer, maintenir et gérer des habitats méditerranéens d'intérêt écologique.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NE, NEc
	Exploitation forestière			NE, NEc
■ Habitation	Logement		NE	Nc
	Hébergement			NE, NEc
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NE, NEc
	Restauration			NE, NEc
	Commerce de gros			NE, NEc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NE, NEc
	Hôtels			NE, NEc
	Autres hébergements touristiques			NE, NEc
	Cinéma			NE, NEc
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NE, NEc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NE	Nc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NE, NEc
	Salles d'art et de spectacles			NE, NEc
	Equipements sportifs			NE, NEc
	Autres équipements recevant du public			NE, NEc
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NE, NEc
	Entrepôt			NE, NEc
	Bureau			NE, NEc
	Centre de congrès et d'exposition			NE, NEc

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

- > La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone. La réalisation de nouvelles constructions, d'extensions et d'annexes est interdite.

- > La zone naturelle à enjeux environnementaux peut être concernés par les périmètres suivants :
 - Domaine Public Maritime (DPM),
 - Espaces Remarquables Caractérisés (ERC),
 - Espace Proches du Rivage (EPR),
 - Bande des 100 mètres.

Dans ce cas de figure, se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

Pour des raisons liées aux enjeux forts d'un point de vue écologique sur les espaces concernés par la zone NE, aucune destination autre que celles précisées ci-dessus et aucun usage du sol ou activités ne sont autorisés dans cette zone.

Pour le secteur NÉc, correspondant aux zones de compensation écologique, sont uniquement admises les occupations du sol suivantes :

- o Les travaux de restauration écologique ;
- o La création ou la réhabilitation de mares temporaires ;
- o Le débroussaillage sélectif et la fauche tardive ;
- o La replantation d'espèces végétales autochtones méditerranéennes.

Pour le secteur NÉc, correspondant aux zones de compensation écologique, sont interdits les occupations du sol suivantes :

- o Toute construction nouvelle ;
- o Le dépôt de matériaux, le stationnement, les manifestations ;
- o L'usage de produits phytosanitaires.

> Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La volumétrie des constructions et installations à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

L'emprise au sol maximale autorisée est de 20 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

Volumétrie des constructions et installations à destination « logement »

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone pourront être en bois naturel.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, le traitement des façades devra garantir une insertion qualitative dans le paysage environnant.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

L'usage de matériaux incombustibles devra être privilégié.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

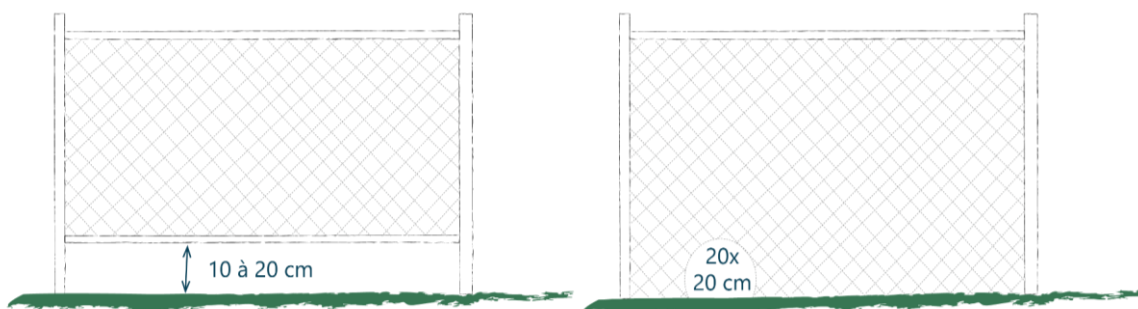
Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales.
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



► Toitures

- > Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures en « tôle ondulée » sont interdites.
- > Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.
- > Les constructions et installations liées à la sécurité civile ou aux équipements publics peuvent être admises sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Débroussaillage sur 50 mètres,
 - Absence de continuité végétale entre le bâtiment et la forêt.

- > Le secteur NEc, par sa fonction de zone de compensation, doit prévoir la mise en place des mesures écologiques suivantes :
- Restauration d'un habitat méditerranéen équivalent ou supérieur ;
 - Maintien d'une mosaïque de strates végétales ;
 - Création d'habitats faunistiques adaptés aux espèces détruites ;
 - Mise en place d'un plan de gestion sur 30 ans au minimum ;
 - Suivi écologique annuel et ajustement adaptatif.

Le secteur NEc fait l'objet d'un entretien écologique défini dans un plan de gestion, d'un contrôle des espèces exotiques envahissantes et d'une protection de la tranquillité du site.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

LES ZONES AGRICOLES

- > Zone Agricole (A)
- > Zone Agricole – Espace Stratégique Agricole (AS)
- > Zone Agricole – Enjeux environnementaux (AE)

ZONE AGRICOLE (A)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, submersion marine, mouvement de terrain et feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, espaces boisés classés, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone agricole correspond aux espaces cultivés ou pâturés.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	
	Exploitation forestière		A	
■ Habitation	Logement		A	
	Hébergement			A
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hôtels			A
	Autres hébergements touristiques			A
	Cinéma			A
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Equipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > En dehors de la bande des 100 mètres et Espaces Remarquables Caractérisés, réglementés dans les dispositions générales, les constructions des sous-destinations « exploitation agricole » et "exploitation forestière" sont admises à condition :
 - o Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - o Qu'elles soient implantées, soit :
 - sur un terrain déjà bâti, à proximité du bâti existant ;
 - sur un terrain non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un exploitant dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop éloigné des terrains concernés.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- > Les constructions à usage de logement sont admises à condition, soit :
 - o Qu'elles visent le maintien de logements existants,
 - o Qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière existante dans la zone.

La construction de logements est donc autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est permanente et nécessaire sur l'exploitation. Dans ce cas de figure le logement sera implanté à une distance maximale de 100 mètres de la construction agricole nécessitant une présence sur l'exploitation. Une distance différente pourra être acceptée pour des raisons économiques ou techniques avérées et justifiées. Les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone.

- > La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - o Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - o Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - o Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
 - o Des installations agrivoltaïques à condition :
 - Qu'elles contribuent directement au maintien ou au développement d'une activité agricole effective sur l'unité foncière concernée,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique et économique des sols,
 - Qu'elles permettent la poursuite de l'exploitation agricole (pâturage, cultures, etc.),
 - Qu'elles soient réversibles et peuvent être démontées sans altération durable du sol,
 - Qu'elles s'intègrent dans le paysage environnant,
 - Qu'elles respectent les hauteurs, implantations et emprises fixées par le présent règlement.
- > La zone agricole peut être concernée par les périmètres suivants :
 - o Domaine Public Maritime (DPM),
 - o Espaces Remarquables Caractérisés (ERC),
 - o Espace Proches du Rivage (EPR),
 - o Bande des 100 mètres.

Dans ce cas de figure, se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

- Aucune obligation de mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRINCIPALES

Constructions et installations principales à vocation « logement » :

Les constructions autorisées dans cette zone pourront avoir une hauteur maximale correspondant à un R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3).

L'emprise au sol totale de la construction principale ne devra pas dépasser 150 m².

Constructions et installations principales à vocation « agricole ou forestier » :

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

L'emprise au sol des constructions et installations devra être justifiée au regard de leurs spécificités techniques.

Autres constructions et installations autorisées dans la zone

La hauteur et l'emprise au sol devra être justifiée au regard de leurs spécificités techniques.

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES ET EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES

Constructions et installations principales à vocation « logement » :

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Constructions et installations secondaires et extensions à vocation « logement » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions et installations principales et secondaire à vocation « agricole, sylvicole, technique ou industrielle » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions et installations existantes présentes en espace proche du rivage :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRINCIPALES

Implantation des constructions et installations principales par rapport à l'emprise publique

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions et installations principales par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations à vocation « logement » devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative (côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

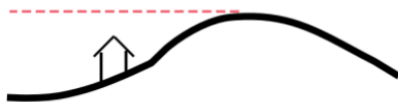
Les constructions et installations à vocation agricole, sylvicole ou technique et industrielle, devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative (côté et fond de parcelle). La mitoyenneté n'est pas admise dans la zone et ses différents secteurs sauf en cas d'impossibilité technique.

Implantation des constructions et installations principales les unes par rapport aux autres

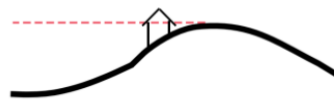
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre dans la mesure où elle garantit une bonne intégration dans son environnement.

Implantation des constructions et installations principales par rapport aux lignes de crêtes et points hauts

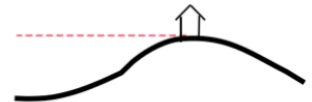
Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES ET EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations à vocation « logement » devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative (côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

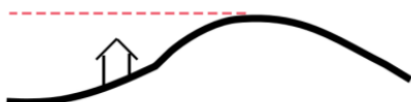
Les constructions et installations à vocation agricole, sylvicole ou technique et industrielle, devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative (côté et fond de parcelle). La mitoyenneté n'est pas admise dans la zone et ses différents secteurs sauf en cas d'impossibilité technique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires les unes par rapport aux autres

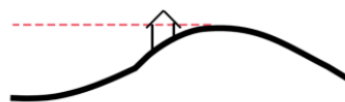
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre dans la mesure où elle garantit une bonne intégration dans son environnement.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux lignes de crêtes et points hauts

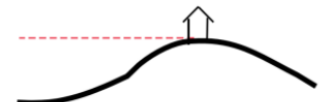
Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



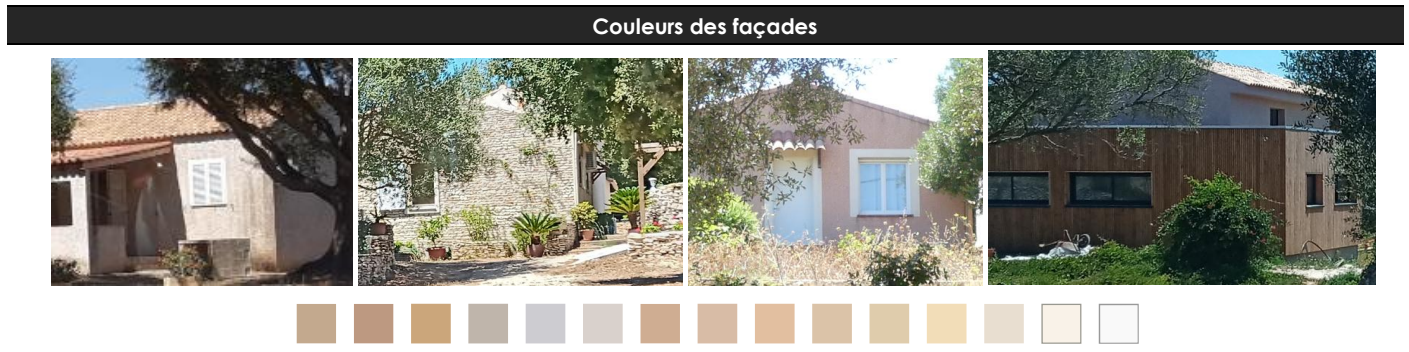
Implantation à proscrire

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Le traitement des façades devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :



Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les murs en pierres existants seront maintenus et mis en valeur.

Les constructions en bois devront être en bois naturel.

Dispositions relatives aux constructions et installations existantes :

L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine et s'intégrer dans le paysage environnant.

Dispositions relatives aux extensions :

Les extensions devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

► **Traitement des menuiseries**

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :



► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales,
- Des murs en pierres sèches,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales

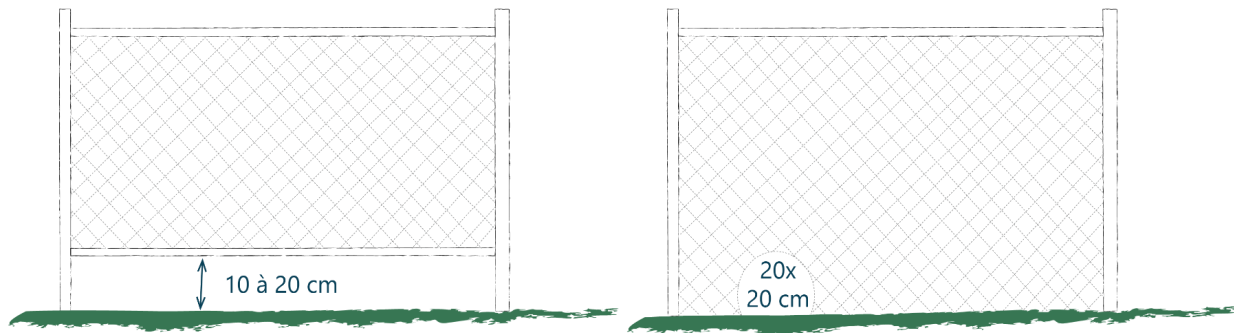
cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

Le système ajouré ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Dans le cadre de la création d'un mur en pierre sèche, la hauteur du mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Portails**

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



Cette réglementation ne concerne pas les portails propres à l'activité agricole.

► **Toitures**

Les mesures particulières relatives aux toitures rappelées à l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés au volume de la construction afin de limiter l'impact visuel.

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Le débroussaillage doit être assuré sur 50 mètres minimum autour des bâtiments.
- > Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- > L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales (cf. dispositions générales). Tout arbre abattu ou détérioré pour rendre possible un projet devra être remplacé sur la parcelle ou l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas lorsque les coupes ont permis le développement de l'activité agricole.
- > Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement, les constructions ou les installations autorisées doivent être occultées par des haies ou des plantations.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être prise en compte sur la parcelle ou l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE AGRICOLE – ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES (AS)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, submersion marine, mouvement de terrain et feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone AS correspond aux espaces stratégiques agricoles identifiés sur le territoire bonifacien.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		AS	
	Exploitation forestière			AS
■ Habitation	Logement		AS	
	Hébergement			AS
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			AS
	Restauration			AS
	Commerce de gros			AS
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			AS
	Hôtels			AS
	Autres hébergements touristiques			AS
	Cinéma			AS
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			AS
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AS	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			AS
	Salles d'art et de spectacles			AS
	Equipements sportifs			AS
	Autres équipements recevant du public			AS
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			AS
	Entrepôt			AS
	Bureau			AS
	Centre de congrès et d'exposition			AS

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > En dehors de la bande des 100 mètres et Espaces Remarquables Caractérisés, réglementés dans les dispositions générales, les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » sont admises à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - Qu'elles soient implantées, soit :
 - sur un terrain déjà bâti, à proximité du bâti existant ;
 - sur un terrain non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un exploitant dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop éloigné des terrains concernés.

- > Les Espaces Stratégiques Agricoles sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :
 - Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative.
 - Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.

- Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés. Dans les Espaces Proches du Rivage, ces bâtiments doivent être intégrés au paysage.
 - La réfection, l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et 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.
 - Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation...). »
- > La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
 - Des installations agrivoltaïques à condition qu'elles contribuent directement au maintien ou au développement d'une activité agricole effective sur l'unité foncière concernée, qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique et économique des sols, qu'elles permettent la poursuite de l'exploitation agricole (pâturage, cultures, etc.), qu'elles soient réversibles et peuvent être démontées sans altération durable du sol et qu'elles respectent les hauteurs, implantations et emprises fixées par le présent règlement.
- > La zone agricole peut être concernée par les périmètres suivants :
- Domaine Public Maritime (DPM),
 - Espaces Remarquables Caractérisés (ERC),
 - Espace Proches du Rivage (EPR),
 - Bande des 100 mètres.

Dans ce cas de figure, se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

- > Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Toute construction ou extension devra s'intégrer au paysage environnant et respecter les caractéristiques architecturales, les volumes et matériaux dominants du site, conformément aux prescriptions des dispositions communes.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRINCIPALES

Constructions et installations principales à vocation « logement » :

Les constructions autorisées dans cette zone pourront avoir une hauteur maximale correspondant à un R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3).

L'emprise au sol totale de la construction principale ne devra pas dépasser 150 m².

Constructions et installations à vocation « agricole »

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

L'emprise au sol des constructions et installations doit correspondre au strict nécessaire à l'activité exercée. Seule l'emprise au sol des constructions agricoles peut être imperméabilisée.

Autres constructions et installations autorisées dans la zone

La hauteur et l'emprise au sol des autres constructions et installations devra être justifiée au regard de leurs spécificités techniques.

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES ET EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES

Constructions et installations principales à vocation « logement » :

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Constructions et installations secondaires et extensions à vocation « logement » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes.

L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions et installations principales à vocation « agricole, sylvicole, technique ou industrielle » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions et installations existantes présentes en espace proche du rivage :

Les volumes de la construction existante seront conservés.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PRINCIPALES

Implantation des constructions et installations principales par rapport à l'emprise publique :

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions et installations principales par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations à vocation « logement » devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative (côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

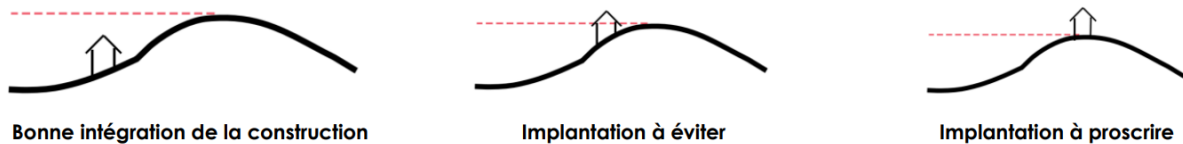
Les constructions et installations à vocation agricole, sylvicole ou technique et industrielle, devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative (côté et fond de parcelle). La mitoyenneté n'est pas admise dans la zone et ses différents secteurs sauf en cas d'impossibilité technique.

Implantation des constructions et installations principales les unes par rapport aux autres

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre dans la mesure où elle garantit une bonne intégration dans son environnement.

Implantation des constructions et installations par rapport aux lignes de crêtes et points hauts

Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.



Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée. Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES ET EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport à l'emprise publique :

Les extensions et les annexes seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires par rapport aux limites séparatives

Les extensions et les annexes à vocation « logement » devront observer :

- Soit une implantation en limite séparative (côté et fond de parcelle), à condition que le mur édifié sur cette limite soit aveugle et qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
- Soit une implantation à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

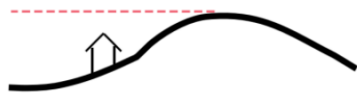
Les extensions et les annexes à vocation agricole, sylvicole ou technique et industrielle, devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative (côté et fond de parcelle). La mitoyenneté n'est pas admise dans la zone et ses différents secteurs sauf en cas d'impossibilité technique.

Implantation des constructions et installations principales et secondaires les unes par rapport aux autres

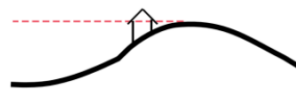
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre dans la mesure où elle garantit une bonne intégration dans son environnement.

Implantation des constructions et installations par rapport aux lignes de crêtes et points hauts

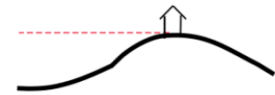
Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone pourront être en bois naturel. Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales.
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone pourront être en bois naturel.



Cette réglementation ne concerne pas les portails propres à l'activité agricole.

► **Toitures**

- > Les couvertures en « tôle ondulée » sont interdites.
- > Les mesures particulières relatives aux toitures rappelées à l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.
- > Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés au volume de la construction afin de limiter l'impact visuel.
- > Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglémenté dans les Dispositions communes.

ZONE AGRICOLE A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (AE)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, submersion marine, mouvement de terrain et feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone AE correspond à des espaces agricoles concernés par des enjeux écologiques forts ou par des aléas naturels.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		AE	
	Exploitation forestière			AE
■ Habitation	Logement		AE	
	Hébergement			AE
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			AE
	Restauration			AE
	Commerce de gros			AE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			AE
	Hôtels			AE
	Autres hébergements touristiques			AE
	Cinéma			AE
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			AE
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AE	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			AE
	Salles d'art et de spectacles			AE
	Equipements sportifs			AE
	Autres équipements recevant du public			AE
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			AE
	Entrepôt			AE
	Bureau			AE
	Centre de congrès et d'exposition			AE

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > La sous-destination « Exploitation agricole » est autorisée seulement si l'édification de la construction vise à répondre à un besoin agricole.
- > La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone. La réalisation d'extensions et d'annexes est interdite.
- > La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
 - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
 - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.
- > La zone agricole à enjeux environnementaux peut être concernés par les périmètres suivants :
 - Domaine Public Maritime (DPM),
 - Espaces Remarquables Caractérisés (ERC),
 - Espace Proches du Rivage (EPR),
 - Bande des 100 mètres.

Dans ce cas de figure, se référer à l'article DC12 des dispositions communes afin de prendre en compte les limitations de droit à construire propre à ces secteurs.

Pour des raisons liées aux enjeux forts d'un point de vue écologique sur les espaces concernés par la zone AE, aucune destination autre que celles précisées ci-dessus et aucun usage du sol ou activités ne sont autorisés dans cette zone.

> Prescription relative aux risques : cf. disposition commune, article 6.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles de volumétrie, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Volumétrie des constructions et installations à destination « exploitation agricole »

La hauteur maximale autorisée pour toute construction dans cette zone est de 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

Les constructions et installations auront une emprise au sol maximale de 100m². Au maximum, seule la surface de l'emprise au sol des constructions agricoles peut être imperméabilisée.

Volumétrie des constructions et installations à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée pour toute construction dans cette zone est de 4 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

L'emprise au sol maximale autorisée est de 20 m² d'emprise au sol, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dûment justifiée.

Volumétrie des constructions et installations à destination « logement »

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

► Implantation

En complément des règles d'implantation au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions de l'article DC5, dans la partie dispositions communes.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à toutes les règles d'implantation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone pourront être en bois naturel. Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

L'usage de matériaux incombustibles devra être privilégié.

► **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

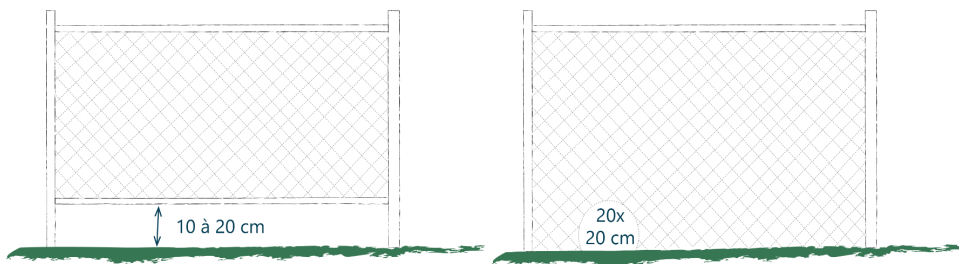
Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales.
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► **Toitures**

- > Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures en « tôle ondulée » sont interdites.
- > Dans le cadre de la rénovation d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- > Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.
- > Les constructions et installations liées à la sécurité civile ou aux équipements publics peuvent être admises sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Débroussaillage sur 50 mètres,
 - Absence de continuité végétale entre le bâtiment et la forêt.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.



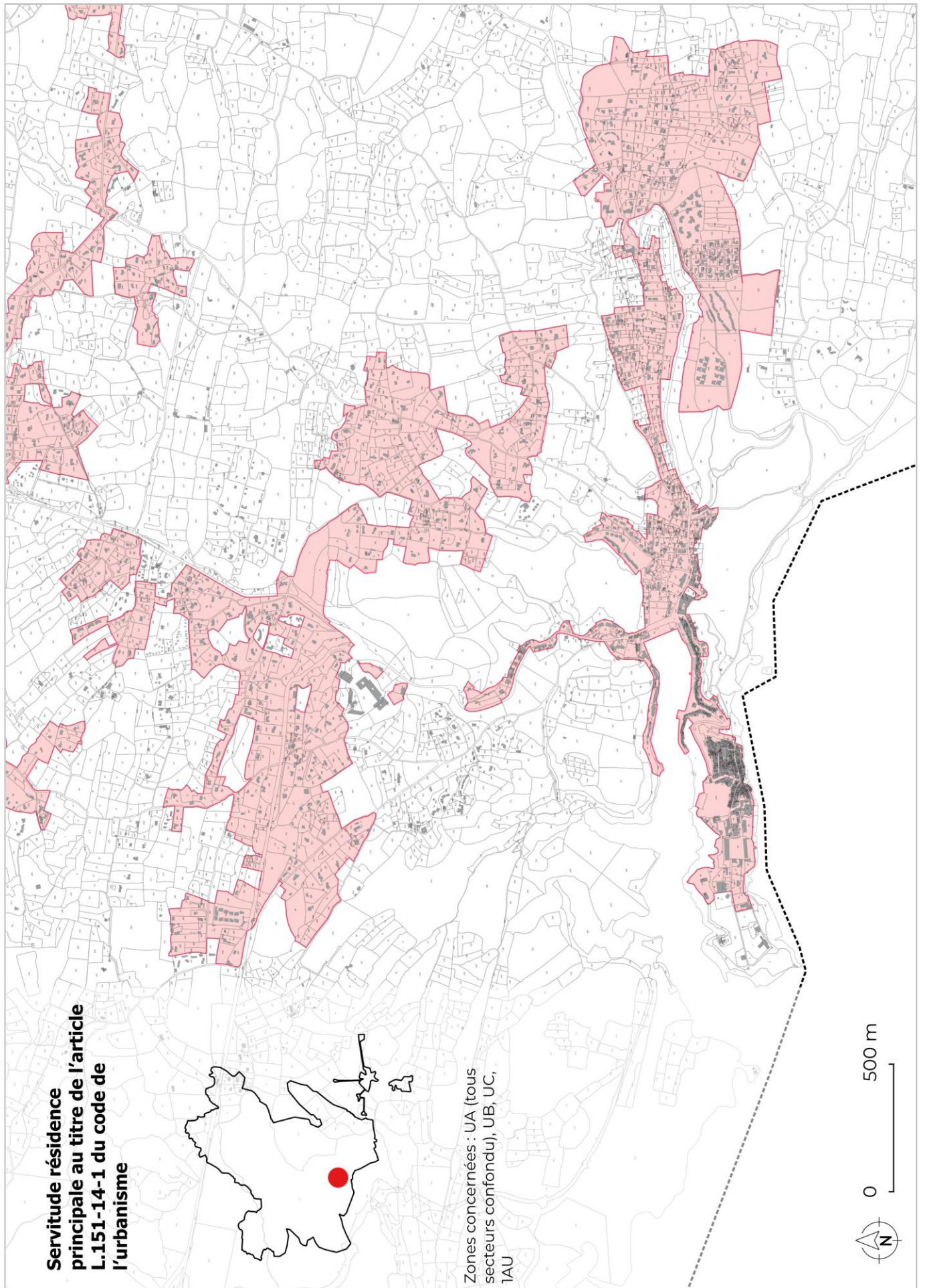
MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

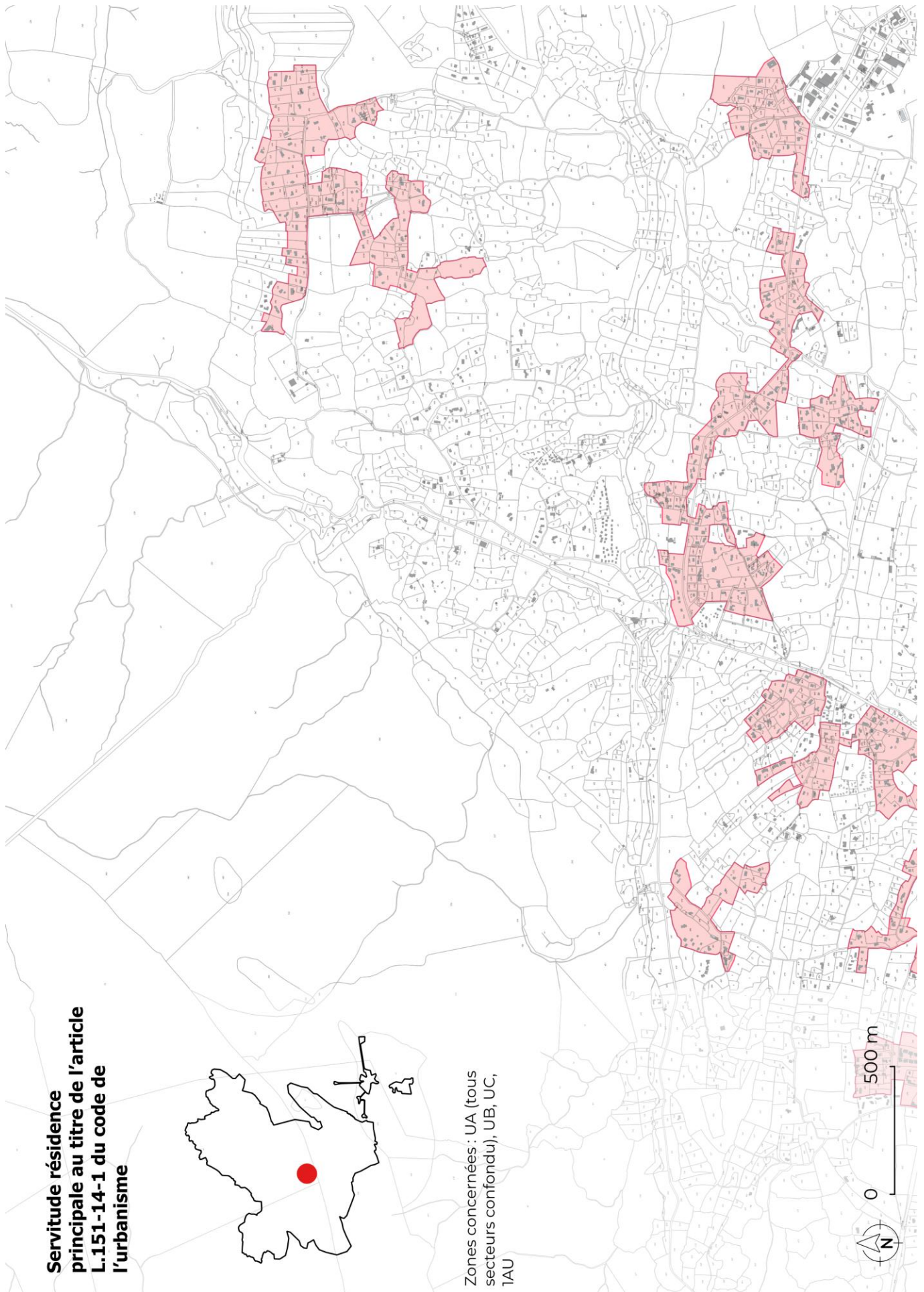
bonifacio-mairie.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Servitude résidence
principale**
Secteurs concernés

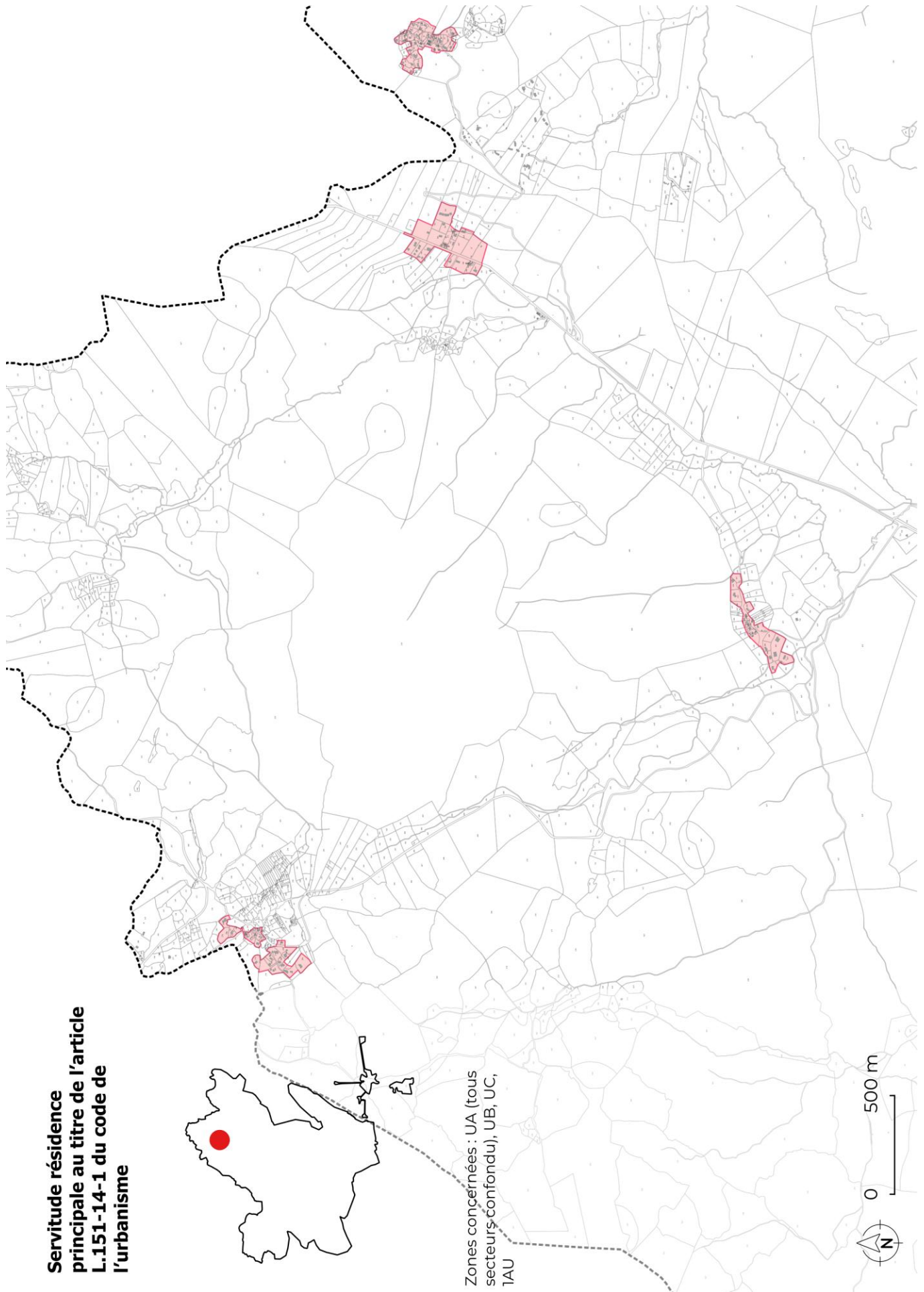
Commune de Bonifacio (2A)





Servitude résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme

Zones concernées : UA (tous secteurs confondu), UB, UC, TAU



Servitude résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme

Zones concernées : UA (tous secteurs confondu), UB, UC, TAU

ANALYSE ET PERIMETRE

CORSE DU SUD-BONIFACIO

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

REGLEMENT



ZPPAUP annexé
PLU par arrêté
du 16/02/10

JUILLET 2010

Christiane Schmuckle Mollard
Architecte DPLG-Urbaniste T.U Munich

**ETUDE DE LA ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER**

**Partie II
REGLEMENT DE LA ZPPAUP**

Préambule au règlement

En vue de la présentation harmonieuse de la ville en toutes saisons et de son inscription sur la liste du Patrimoine mondial, une série de décisions sont à prendre ou à réviser, qui relèvent d'arrêtés municipaux.

L'occupation du domaine public

- les estrades sont autorisées sous réserve d'autorisation d'emprise limitée. Construites en bois, elles seront interdites dans la montée Rastello au-delà de la limite fixée
- les vérandas sont interdites sur le domaine public de la haute ville. Un règlement particulier sera élaboré pour la Marine (zone de projet B- la marine)
- Les terrasses sur la Marine sont soumises à autorisation. Elles font références à un règlement particulier.
- Les terrasses en ville haute seront entièrement repliées, aucun matériel d'aucune sorte ne peut être laissé dans la rue en dehors des heures d'ouverture pour les commerces concernés.
- L'accrochage est interdit sur les immeubles de la ville.
- Les arbres plantés par l municipalité doivent être respectés, leurs racines préservés et leur accès permanent (espace de 80 cm autour des troncs)
- Tout autour de l'église sainte marie, le cheminement doit être conservé, l'occupation des ruelles par les restaurateurs n'est pas autorisée.
- L'excavation de grottes, l'élargissement de citernes sont rigoureusement interdits
- La transformation des ouvertures, la suppression des murs à l'intérieur des immeubles, sont soumises à autorisation, toute intervention pouvant compromettre gravement la solidité des mitoyens

La maçonnerie des maisons de la ville haute, celle des anciennes maisons de la marine est une maçonnerie « faible » constituée de petits moellons de calcaire, d'un mortier de sable terreux et de chaux qui ne résiste pas aux agressions que constituent les ouvrages de béton armé mis en œuvre pour élargir les ouvertures ou réunir deux espaces.

Chaque cas particulier doit être étudié et faire l'objet d'un dossier d'autorisation (problème évident d'assurance en cas contraire)

L'obligation d'entretenir les « excroissances » anciennes historiques doit être contrôlée. Les arrêtés de péril doivent être pris sans délai pour quelques balcons de la ville haute et imposer une démolition le cas échéant

**ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN
ET PAYSAGER**

**PARTIE II
REGLEMENT DE LA Z.P.P.A.U.P**

DISPOSITIONS GENERALES

- Champ d'application territoriale de la servitude

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux différents secteurs qui forment la Z.P.P.A.U.P.:

- La Citadelle avec la Ville Haute et la caserne.
- La Marine et le Goulet.
- Les entrées de la zone urbanisée depuis la route de Porto Vecchio et la route de Pertusato

- Portée de la servitude à l'égard des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols et à la protection du patrimoine

Z.P.P.A.U.P et P.O.S

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. sont en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexée au P.O.S selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

Présentation des dossiers de permis de démolir, de permis de construire et de déclarations de travaux

En accompagnement des pièces demandées par le formulaire habituel, le pétitionnaire devra fournir les photographies des bâtiments mitoyens et les relevés graphiques de l'édifice restauré et /ou modifié. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôture ou mitoyens.

Publicité-enseignes

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article 7

toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 mètres de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P.

Dans la Z.P.P.A.U.P. toutes les enseignes, quelles que soient leurs dimensions, sont soumises à autorisation.

Cas particuliers des sites et monuments classés

A l'extérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les sites classés ou inscrits selon la loi du 2 mai 1930 et les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U.P.

Déclaration des découvertes de vestiges archéologiques:

Selon les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherche de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, des substructions, des mosaïques, des éléments de canalisation antique, des vestiges de construction antérieure sont découverts sur les élévations extérieures, intérieures, ou sur les couvertures des immeubles d'habitation, des sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui en prévient l'ABF, qui doit le transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministère des Affaires Culturelles ou son représentant. »

Cette loi s'applique à tout le territoire national.

Il est rappelé que « **le respect de** la réglementation relative à l'archéologie préventive **est impératif** dans le cadre de toute opération d'aménagement dans le périmètre de la partie médiévale de la ville

1.1 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LA VILLE HAUTE

1.1.0 Règle générale

Comme dans tous les secteurs protégés, une attention particulière devra être portée sur les réseaux :

- Les câbles et lignes EDF devront à court terme être enterrés ou insérés dans les constructions.
- Les panneaux solaires sont interdits.
- Les antennes paraboliques et hertziennes sont soumises à autorisation. Etant donné l'existence du Câble la mise en place de ces installations devra être évitée dans la mesure du possible. Dans le cas contraires, elles devront être installées en retrait des façades, si possible sur la souche de cheminée et sur un versant de toiture invisible depuis la voie publique.
- Les paraboles et les antennes sont interdites sur les balcons et les fenêtres de la falaise et de la Marine. Lorsqu'elles sont visibles sur une toiture, elles seront peintes dans la couleur des tuiles.

1.1.1 Volumétrie et percements des façades sur rues et des toitures

Les dents creuses pourront être comblées sous réserve de maintenir la hauteur du faîtage sous le mitoyen le plus bas.

Les façades

Elles sont d'un seul aplomb et doivent le rester. Les décrochements et les saillies sont interdits ainsi que tout ouvrage formant saillie tels que balcons, sanitaires, conduits de fumée, coffres de climatiseurs, auvents et extracteurs (cuisine de restaurant).

Exceptionnellement les saillies existantes maçonnées pourront être maintenues et entretenues.

La création de balcon est interdite.

A l'occasion de travaux de réhabilitation des immeubles ou de ravalement, les canalisations apparentes devront être déposées.

Les descentes d'eau pluviale sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en cuivre. Elles doivent être verticales et disposées en limite séparative, dans le prolongement du mur mitoyen. Dans le cas de mise en œuvre de gouttières, elles seront exécutées en cuivre. Le PVC est interdit.

Les toitures

Leur pente est comprise entre 25 et 35°, elle devra être respectée.

Aucune surélévation du niveau du faîtage ni de l'égout des toitures en bordure de rue n'est autorisée.

Les débords de toiture en pignons sont interdits, ainsi que les bandeaux en rive de toiture.

Les percements en toiture peuvent être autorisés dans la limite de 25% par versant, à condition de respecter un recul de 1 mètre par rapport à l'égout et le long des pignons dites « terrasse bonifacienne ».

Les souches de cheminée

Elles seront disposées au plus près des faîtages et selon le type utilisé à BONIFACIO (les protections en terre cuite rouge sont interdites). Elles ne sont pas autorisées sur la rue à moins de trois mètres de la façade excepté si leur ancienneté est démontrée.

Elles seront réalisées en maçonnerie enduite.

Les accessoires de fumisterie en éternit ou en tôle sont interdits.

Les terrasses dites « bonifaciennes »

Elles ne peuvent être autorisées que dans certains cas lorsqu'elles sont constituées par un retrait du dernier étage.

Elles ne sont autorisées que si :

- leur surface ne dépasse pas 25% de la toiture par versant
- elles sont implantées au minimum à 1 mètre du plan de la façade, ce recul étant couvert de tuiles de même nature que le reste de la toiture
- elles sont implantées le long du mur pignon celui-ci conserve sa pente continue

Les percements

Les portes et fenêtres respecteront les proportions traditionnellement en usage où la hauteur l'emporte sur la largeur.

Les élargissements de percements existants sont interdits. La verticalité des percements est un impératif.

Pour les portes on conservera le principe des portes étroites et très hautes, avec imposte, généralement en arc de cercle.

Les portes de garages, de boutiques, ou de dépôts sont à arcade semi-circulaire ou surbaissée selon les modèles existants anciens. Leurs clôtures sont en bois peints.

La hauteur des fenêtres est en général égale à une fois et demie la largeur. Les dimensions courantes à Bonifacio : largeur 1 m à 1,10 m, hauteur 1,50 m à 1.70m. Les fenêtres sont équipées de persiennes à jalousies.

Les fenêtres pourront exceptionnellement être agrandies vers le bas et équipées de garde-corps (transparent pour laisser apparaître les persiennes Bonifaciennes) dans le plan de la maçonnerie, sans former saillie. Les volets Bonifaciens seront adaptés à la dimension du percement.

Dans le respect de l'harmonie générale de l'immeuble, ces modifications exceptionnelles seront examinées au cas par cas et présentées avec le dessin de la façade.

Les menuiseries seront implantées en retrait de la fenêtre (à 20 cm environ selon l'usage ancien). Ceci vaut pour les devantures commerciales.

Les balcons

Ils sont interdits.

Les bandeaux et moulures

Les décors existants comme les bandeaux, moulures et corniches, les rejets d'eau et les appuis de fenêtres ainsi que les planches d'ardoise et les carreaux de céramique devront être conservés et restaurés.

Les corniches dites "génoises" ne sont pas en usage dans le site de la ville haute et de la Marine et sont par conséquent proscrites.

1.1.2 Matériaux et couleurs

Les balcons

Les balcons anciens existants de plus de trente ans lorsqu'ils sont conservés et restaurés gardent leur transparence. Les garde-corps sont en barreaux de faible section. L'aluminium naturel utilisé dans les années 60-70 est proscrit.

La maçonnerie

Les murs de façade et les pignons seront protégés par des enduits exécutés avec un mélange de chaux et de sable ou similaire de finition lissée selon coloration prescrite sur la falaise, dans la ville haute et sur la Marine.

Les matériaux du mortier seront dosés de façon à obtenir au séchage une teinte légèrement colorée et chaude : blanc ocre de tonalité « Bruccio Secco » (ocre jaune et terre d'ombrie pour un reflet rose).

Le blanc pur ou le blanc dit "cassé" sont interdits tout comme les couleurs franches, le rose, le jaune et l'orange par exemple.

Une carte des couleurs des enduits et des menuiseries est annexée au cahier des recommandations et prescriptions architecturales :

- falaise : blanc vanille légèrement rose à ocre rosé clair (« Bruccio secco »)
- ville haute : blanc cassé dito falaise, ocre jaune rosé clair à foncé

Deux façades mitoyennes ne peuvent recevoir une couleur exactement identique. Cet impératif devra être contrôlé lors des autorisations de travaux.

Les enduits au ciment, les enduits peints, les mouchetis à la tyrolienne ou au balai, les enduits dit "décoratifs", les agglomérés de ciment non enduits, les moellons rejointoyés sont interdits.

Les joints de reprise d'enduit, panneautages, joints au fer, sont proscrits.

Les pierres de taille, moulurées, sculptées ou non, seront nettoyées et laissées apparentes, même lorsqu'elles intéressent une partie seulement d'un immeuble. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux, sans joints creux, et les enduits viendront affleurer au nu de la pierre.

Dans la ville haute, rue Doria, rue Longue et d'une manière générale autour de l'église Sainte Marie la quasi totalité des édifices étant d'origine génoise, le rez-de-chaussée et les deux étages au-dessus sont bâtis en pierres blanches avec assises réglées (environ 12 cm et 36 cm alternées).

En cas de découverte de vestiges d'appareil de pierre, de fragments anciens ou de baie ancienne au cours de travaux de décroûtage de vieux enduits, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France devront être immédiatement avertis.

Une documentation photographique est à fournir avant tout exécution de travaux d'enduits neufs, après dépose obligatoire du vieux mortier.

Les devantures commerciales

Tous les travaux relatifs aux façades de magasins et restaurants doivent être soumis autorisation.

Les rez d'immeuble devront retrouver leurs percements d'origine généralement masqués par les aménagements récents.

Les devantures devront être implantées en retrait du nu de la façade.

La maçonnerie de la devanture devra être traitée de la même façon que le reste de la façade.

Sont donc interdits toutes peintures sur enduits, tous placages, tous coffrages extérieurs, à droite, à gauche ou en linteau des baies existantes. Les devantures existantes de ce type ne devront pas être restaurées afin de pouvoir, à la première occasion, revenir au caractère initial de la façade.

Les façades ne devront pas être surmontées de coffres pour volets roulants PVC ou galvanisé.

Les ouvertures des boutiques comporteront des menuiseries en bois peint, posées en feuillure des baies et des volets plats éventuellement dépliant.

Sont exclus les matériaux tels que plastique, métal galvanisé, marbres, granits imitation de pierres, granits, etc...

Exceptionnellement peuvent être autorisés les grilles en fer forgé simple.

Les grandes glaces, teintées ou non, montées sur menuiseries métalliques, apparentes ou non, pourront exceptionnellement, après essai concluant, être autorisées.

Une grande attention doit être portée aux percements ou élargissements d'ouvertures, la maçonnerie ancienne étant constituée de moellons hourdés au mortier de sable terreux et de chaux de faible résistance.

Sont interdites les terrasses opaques qui devront être remplacées par des structures légères, transparentes et démontables.

Les menuiseries

Les menuiseries anciennes et leurs jalousies dites « bonifaciennes » devront être conservées, restaurées ou copiées.

Les portes d'entrée des maisons seront en bois, à panneaux (rectangulaires, ou carrés, ou en losange) assemblés dans des encadrements moulurés ou à double cours de planches clouées, le cours extérieur étant horizontal.

Les portes de garages ou de dépôts ou volets des devantures commerciales seront également en bois peint.

Les menuiseries des fenêtres seront en bois peint et comporteront deux vantaux verticaux ouvrant à la française, divisés en trois ou quatre parties égales par des petit-bois horizontaux.

Les volets extérieurs seront en bois peint et non vernis à jalousies horizontales. Les jalousies comportent généralement un guichet oscillant de type bonifacien à lames larges qui devra être respecté et reproduit chaque fois qu'il existe sur une façade.

Les volets en métal, en matériaux synthétiques, ainsi que tous rideaux ou volets roulants extérieurs sont interdits.

La couleur utilisée pour les peintures des menuiseries sera le gris dit "gris bonifacien" avec toutes ses variantes vers le vert ou le bleu (selon la carte des couleurs annexée au cahier des recommandations et prescriptions architecturales).

Les toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les schistes épais (ardoise) et les tuiles rondes ou tuiles canal, d'une coloration rose clair ou orangé clair et ne présentant pas une texture trop régulière. Le rouge est exclu.

Dans le cas de tuiles sur sous-toiture, celles-ci seront posées en partie courante et en partie couvrante. Les tuiles de récupération seront utilisées au maximum et disposées sur les parties courantes.

Le sol des terrasses sera recouvert de carreaux de terre cuite d'une teinte rose, ou brique clair.

Il est conseillé de ne pas utiliser de pierres blanches qui attirent les goélands.

L'affichage publicitaire est interdit sur les immeubles.

Les bandeaux et moulures

Les corniches ou les rejets d'eau des appuis de fenêtre seront constitués, selon l'existant, soit de schiste épais (cas exceptionnel rue Simon Varsi par exemple) soit de terres cuites (cas général).

1.1.3 Clôtures et portails

Les clôtures

Elles seront constituées uniquement par des murs en maçonnerie enduite.

En couronnement du mur, la maçonnerie sera profilée en chaperon à deux versants, sans débords, et la crête en sera arrondie.

Les portails

Ils seront exclusivement en bois peint. Les élargissements au détriment d'ouvertures anciennes sont interdits.

1.1.4 Publicité et affichage

Les enseignes

Toutes les enseignes sans exception sont soumises à autorisation.

Les enseignes perpendiculaires aux façades sont soumises à autorisation. Elles ne dépasseront pas 30 cm de largeur et 1 m 50 de hauteur.

Les caissons lumineux en plexiglas translucide, les tubes lumineux apparents sont interdits.

Les enseignes devront être exécutées en métal peint ou en bois et éclairées par projecteurs ou lampes.

Les enseignes dont le format excède la largeur de la devanture sont interdites. Les enseignes placées en dehors de l'emprise des commerces, sont considérées comme affichage publicitaire et par conséquent interdites.

Affichage et panneaux publicitaires

A l'exception de l'affichage officiel, l'affichage permanent est interdit.

1.2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LE SECTEUR MARINE ET FOND DE PORT

Dans l'attente de prescriptions particulières liées à ce secteur d'aménagement, les règles générales s'appliquent avec les prescriptions architecturales consignées dans le règlement de la Z.P.P.A.U.P.

Pour toutes constructions adossées à la falaise, il est rappelé « toute modification en plan et en coupe du profil des falaises **est strictement interdite** ».

1.2.1 Volumétrie et percements des façades sur rues et des toitures

Il sera recherché une continuité de volumes jointifs à l'image de l'ancienne Marine en évitant:

- les alignements rigides, les effets répétitifs,
- les décrochements inutiles rompant la continuité de l'ensemble,
- les façades longues.

L'esprit du découpage parcellaire de la Marine (petites parcelles mitoyennes) qui convient à des façades plus hautes que larges doit être conservé.

Les dents creuses pourront être comblées dans la limite du respect des constructions voisines.

Est défini comme dent creuse un vide entre deux pignons aveugles d'une hauteur supérieure à un étage complet.

La surélévation de l'immeuble bas entre deux pignons (défini comme dent creuse) est autorisée dans la limite de la hauteur moyenne des fermures des deux pignons aveugles des mitoyens et au moins à - 80cm sous le mur haut de la façade la plus haute.

Un pignon aveugle est un pignon sans fenêtres ou éventuellement percé de jours de souffrance (ouverture avec barreaudages)

Les surélévations ne sont autorisées que pour combler une dent creuse entre pignons aveugles. La hauteur prise en compte sera la hauteur moyenne des constructions mitoyennes.

Les façades

Elles sont d'un seul aplomb et doivent le rester. Les décrochements et les saillies sont interdits ainsi que tout ouvrage formant saillie tels que balcons, sanitaires, conduits de fumée, coffres de climatiseurs, auvents etc...

Exceptionnellement les saillies existantes maçonnées pourront être maintenues et entretenues.

La création de balcon est interdite.

Les balcons existants sont entretenus et améliorés lors de travaux pour éliminer les maçonneries pleines : profit de barreaudages (l'aluminium est interdit).

A l'occasion de travaux de réhabilitation d'immeubles ou de ravalement, les canalisations apparentes devront être déposées.

Les descentes d'eau pluviales sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en cuivre, verticales et disposées dans le prolongement du mur mitoyen.

Les toitures

Elles sont à deux versants, les faîtages parallèles aux façades. Leur pente est comprise entre 25 et 35°.

Aucune surélévation du niveau du faîtage ni de l'égoût des toitures en bordure de rue n'est autorisée.

Les débords de toiture en pignons sont interdits, ainsi que les bandeaux en rive de toiture.

Les percements en toiture peuvent être autorisés dans la limite de 1 mètre couvert de tuiles de 25% par versant, à condition de respecter un recul par rapport à l'égoût et le long des pignons.

On évitera les décrochements de toiture ne correspondant pas à des volumes différents.

Les corniches existantes seront conservées. Les corniches dites "génoises" sont interdites.

Les surélévations partielles, les lucarnes et tous autres ouvrages sont interdits: les machineries d'ascenseur seront en partie basse des trémies.

Les souches de cheminée

Elles seront disposées au plus près des faîtages. Elles ne sont pas autorisées sur la rue à moins de trois mètres de la façade.

Les terrasses dites « bonificiennes »

Elles ne peuvent être autorisées que dans certains cas lorsqu'elles sont constituées par un retrait du dernier étage.

Elles ne sont autorisées que si :

- leur surface ne dépasse pas 25% de la toiture par versant
- elles sont implantées au minimum à 1 mètre du plan de la façade, ce recul étant couvert de tuiles de même nature que le reste de la toiture
- elles sont implantées le long du mur pignon celui-ci conserve sa pente continue

Les loggias

Elles seront autorisées à condition qu'elles soient largement entourées de plein et qu'elles intéressent le dernier étage en retrait.

Les extrémités du bâti seront traitées avec retour de façade et de toiture pour éviter l'aspect de mur pignon. On prévoira dans le volume, au rez-de-chaussée, des traverses et passages publics pour les piétons.

Les percements

Les portes et les fenêtres auront des proportions étudiées par rapport aux proportions des façades.

Les élargissements de percements existants sont interdits. La verticalité des percements est un impératif.

Pour les portes on conservera le principe des portes étroites et très hautes, avec imposte, généralement en arc de cercle.

Les portes de garages ou de dépôts seront à arcade semi-circulaire ou surbaissée selon les modèles existants.

La hauteur des fenêtres est en général égale à une fois et demie la largeur. Les dimensions courantes à Bonifacio : largeur 1 m à 1,10 m, hauteur 1,50 m à 1.70m.

Les menuiseries devront être implantées en retrait des façades (20cm environ selon l'usage ancien).

Les élargissements au détriment d'ouvertures anciennes sont interdits. (cf. relevé du pied des immeubles de la Marine du cahier des recommandations et prescriptions architecturales).

1.2.2 Matériaux et couleurs

La maçonnerie

Les murs de façades et les pignons seront revêtus d'enduits exécutés avec un mortier de chaux ou de ciment blanc gratté ou lissé, dosé de façon à obtenir après séchage une teinte légèrement colorée et chaude. Le blanc pur ou le blanc dit "cassé" sont exclus dans le secteur de la mairie.

Les enduits au ciment, les enduits peints, les mouchetis à la tyrolienne ou au balai, les enduits dit "décoratifs", les briques, les agglomérés de ciment et les moellons rejointoyés et non enduits sont interdits. Les joints de reprise d'enduit, panneautages, joints au fer, sont interdits.

Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France devront être avertis en cas de découverte de traces anciennes sur des constructions à l'occasion de travaux.

Les pierres de taille devront être mises en valeur, nettoyées et laissées apparentes, rejointoyées au mortier de chaux, sans joint creux, enduits affleurant au nu de la pierre.

Marine : tons plus variés, gamme ville haute élargie à des tons plus soutenus pour les ocre, ocre beige rosé, ocre jaune rosé, ocre brun clair selon carte des couleurs autorisées

Les souches de cheminées

Elles seront réalisées en maçonnerie enduite, les accessoires de fumisterie en éternit ou en tôle sont interdits.

Les devantures commerciales

Les rez d'immeuble devront retrouver leurs percements d'origine généralement masqués par les aménagements récents.

Les terrasses opaques sont interdites. Elles devront être remplacées par des structures légères, transparentes et démontables.

Les matériaux utilisés pour les soubassements commerciaux devront être de la même qualité que les matériaux de façade.

Sont interdits les matériaux tels que plastique, métal galvanisé, marbres, granit imitation de pierres, granit...

Les menuiseries des boutiques devront être en bois peint et posées en feuillure de baie.

Les volets pleins, dépliant ou non sont également en bois peint.

Les menuiseries

Les couleurs de la Marine sont plus variées que celles de la ville haute sans tomber dans l'excès constaté sur les îles italiennes. Elles sont référencées sur la carte des couleurs annexée au cahier des recommandations et prescriptions architecturales.

- Les portes d'entrée des maisons seront en bois, à panneaux (rectangulaires, ou carrés, ou en losange) assemblés dans des encadrements moulurés ou à double cours de planches clouées, le cours extérieur étant horizontal.

- Les portes ainsi que les volets des devantures de garages et de dépôts seront en bois peint.

- Les menuiseries des fenêtres seront en bois peint et comporteront deux vantaux verticaux ouvrant à la française, divisés en trois ou quatre parties égales par des petit-bois horizontaux.

- Les volets extérieurs des fenêtres seront en bois peint et non vernis à jalousies horizontales. Les jalousies comportent généralement un guichet oscillant de type bonifacien à lames larges qui devra être respecté et reproduit chaque fois qu'il existe sur une façade.

Les rideaux ou volets roulants extérieurs sont interdits.

La couleur utilisée pour les peintures des menuiseries sera le gris dit "gris bonifacien" avec toutes ses variantes vers le vert ou le bleu (selon la carte des couleurs annexée au cahier des recommandations et prescriptions architecturales).

Les tons seront plus soutenus que dans la ville haute en excluant les couleurs violentes : vert, rouge, bleu, violet..., et en privilégiant les gris soutenus pour les façades ocre rose et ocre jaunes

Les toitures

Leur pente est comprise entre 25 et 35°.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les schistes épais (ardoise) et les tuiles rondes ou tuiles canal, d'une coloration rose clair ou orangé clair et ne présentant pas une texture trop régulière. Le rouge est exclu.

Les terrasses dites « bonifaciennes »

Elles ne peuvent être autorisées que dans certains cas lorsqu'elles sont constituées par un retrait du dernier étage.

Elles ne sont autorisées que si :

- leur surface ne dépasse pas 25% de la toiture par versant
- elles sont implantées au minimum à 1 mètre du plan de la façade, ce recul étant couvert de tuiles de même nature que le reste de la toiture

elles sont implantées le long du mur pignon celui-ci conserve sa pente continue

1.2.3 Clôtures et portails

Ceci concerne la partie arrière des propriétés de la Marine le long de la route vers la ville haute.

Les clôtures

Elles seront constituées uniquement par des murs en maçonnerie enduite ou en moellons calcaires montés à pierre sèche.

En couronnement du mur, la maçonnerie sera profilée en chaperon à deux versants, sans débords, et la crête en sera arrondie.

Les portails

Ils sont exclusivement en bois peint. Les élargissements au détriment d'ouvertures anciennes sont interdits.

1.2.4 Publicité et affichage

Les enseignes

Elles sont soumises à autorisation.

Les caissons lumineux en plexiglas translucide, les tubes lumineux apparents sont interdits.

Les enseignes devront être exécutées en métal peint ou en bois et éclairées par projecteurs ou lampes.

Les enseignes dont le format excède la largeur de la devanture ou, sont placées en dehors de l'emprise de celle-ci, sont considérées comme affichage publicitaire

et par conséquent interdites, l'affichage publicitaire étant interdit.

Affichage et panneaux publicitaires

A l'exception de l'affichage officiel, l'affichage permanent est interdit.

L'affichage publicitaire est interdit sur les immeubles.

1.3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LA ZONE DE PROJET B - MARINE

Ce secteur devra constituer un écho au quartier de la Marine préexistant. Son aménagement permettra de développer la ville et ses activités tout en respectant les caractéristiques traditionnelles de la Marine. La Z.P.P.A.U.P. s'emploie donc ici à mettre en place les conditions d'intégration des nouvelles constructions dans cette extension du quartier de la Marine.

Retrouver la typologie morphologique du quartier traditionnel de la Marine par la mise en place de volumes présentant les mêmes caractéristiques que les volumes existants : proportions, hauteur, matériaux... Assurer les continuités du bâti, l'intégration des constructions neuves dans le prolongement du tissu existant, aussi bien à l'échelle de la structure urbaine existante qu'à l'échelle de ses composants.

Un cahier des charges particulières sera élaboré pour les commerces sur l'ensemble de la Marine.

Les constructions neuves répondront aux prescriptions en vigueur pour le secteur intitulé Marine et fond de port.

Pour toutes constructions adossées à la falaise, il est rappelé « toute modification en plan et en coupe du profil des falaises **est strictement interdite** ».

1.3.1 Volumétrie et percements des façades sur rues et des toitures

Les façades

Elles devront être d'un seul aplomb.

On veillera à ce que les étages ne soient pas tous de la même hauteur ou de la même cote.

Les pleins domineront sur les vides.

Sont proscrits les balcons d'une profondeur supérieures à 80 cm. Ils peuvent être autorisés dans la largeur de la façade. Leur nombre et emplacement sur la façade seront soumis à autorisation.

Les extrémités du bâti seront traitées avec retour de façade et de toiture pour éviter l'aspect de mur pignon.

Les passages traversants pour les piétons (à usage des riverains) seront maintenus.

Les galeries couvertes

Elles pourront être autorisées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont installées devant les immeubles sans en détruire les ouvertures à rez-de-chaussée et ne nuiront pas à la solidité de la falaise où les excavations sont interdites.

Les descentes d'eau pluviale sont soumises à autorisation. Elles seront verticales et disposées à droite et à gauche de chaque maison, dans le prolongement du mur séparatif.

Les toitures

Leur pente est comprise entre 25° et 35°.

Elles seront à deux versants, les faitages parallèles aux façades.

On évitera les décrochements de toiture ne correspondant pas à des volumes différents.

Les corniches dites "génoises" sont interdites.

Les surélévations partielles, les lucarnes, et tous autres ouvrages sont interdits: les machineries d'ascenseurs seront en partie basse des trémies.

Les souches de cheminée

Elles seront disposées au plus près des faitages. Elles ne sont pas autorisées sur la rue à moins de trois mètres de la façade.

Les terrasses dites « bonifaciennes »

Elles seront possibles si elles sont largement entourées de plein et si elles intéressent le dernier étage en retrait.

Elles ne sont autorisées que si :

- leur surface ne dépasse pas 25% de la toiture par versant
- elles sont implantées au minimum à 1 mètre du plan de la façade, ce recul étant couvert de tuiles de même nature que le reste de la toiture
- elles sont implantées le long du mur pignon celui-ci conserve sa pente continue

Les loggias

Elles sont interdites excepté lorsqu'elles sont constituées par un retrait du dernier étage, elles sont

alors soumises à autorisation. Elles seront impérativement entourées de maçonnerie pleine.

Les percements

Les portes et les fenêtres respecteront les proportions traditionnellement en usage où la hauteur l'emporte sur la largeur.

Les élargissements de percements existants sont interdits, en particulier dans les rez-de-chaussée où l'état ancien des façades présente un rythme de percements avec une alternance de portes cintrées. (cf. dessin de relevé dans le cahier des recommandations et prescriptions architecturales).

La hauteur des fenêtres est en général égale à une fois et demi la largeur. Les dimensions courantes à Bonifacio : largeur 1 m à 1,10 m, hauteur 1,50 m à 1,70m.

Pour les portes on conservera le principe des portes étroites et très hautes, avec imposte, généralement en arc de cercle.

Les portes de garages ou de dépôts seront à arcade ronde ou surbaissée.

Les élargissements au détriment d'ouvertures anciennes sont interdits.

Les menuiseries seront implantées en retrait de la fenêtre (à 20 cm environ selon l'usage ancien).

1.3.2 Matériaux et couleurs

Assurer l'intégration des volumes nouveaux en retrouvant les couleurs traditionnelles de Bonifacio

A toutes fins utiles, et en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France a été élaborée une carte des couleurs autorisées pour les enduits et les menuiseries annexée au cahier des recommandations et prescriptions architecturales.

La maçonnerie

Les façades seront protégées par des enduits exécutés avec un mélange de chaux et de sable de finition lissée.

Les matériaux du mortier seront dosés de façon à obtenir au séchage une teinte légèrement colorée et chaude.

Le blanc pur ou le blanc dit "cassé" sont interdits tout comme le rose, le jaune et l'orange.

Les enduits au ciment, les enduits peints, les mouchetis à la tyrolienne ou au balai, les enduits dit "décoratifs", les agglomérés de ciment non enduits, les moellons rejointoyés sont interdits.

Les joints de reprise d'enduit, panneautages, joints au fer, sont proscrits.

Les devantures commerciales

Tous les travaux relatifs aux façades de magasins et restaurants sont soumis à autorisation.

La maçonnerie de la devanture devra être traitée de la même façon que le reste de la façade.

Sont donc interdits toutes peintures sur enduits, tous placages, tous coffrages extérieurs, à droite, à gauche ou en linteau des baies existantes.

Les ouvertures des boutiques comporteront des menuiseries en bois peint, posées en feuillure des baies.

Sont exclus les matériaux tels que plastique, métal galvanisé, marbres, granits imitation de pierres, granits, etc...

Les grandes glaces, teintées ou non, montées sur menuiseries métalliques, apparentes ou non, pourront exceptionnellement, après essai concluant, être autorisées.

Une grande attention doit être portée aux percements ou élargissements d'ouvertures, la maçonnerie ancienne étant constituée de moellons hourdés au mortier de sable terreux et de chaux de faible résistance.

Les menuiseries

- Les portes d'entrée des maisons seront en bois, à panneaux (rectangulaires, ou carrés, ou en losange) assemblés dans des encadrements moulurés ou à double cours de planches clouées, le cours extérieur étant horizontal.

- Les portes de garages seront également en bois.

- Les menuiseries des fenêtres seront en bois peint et comporteront deux vantaux ouvrant verticaux, divisés en trois ou quatre parties égales par des petits bois horizontaux.

Les fenêtres seront à six ou huit carreaux identiques, exclusivement à la française.

- Les volets extérieurs seront en bois peint et non vernis à jalousies horizontales; ils pourront comporter un guichet oscillant (de type niçois ou bonifacien).

Les volets en métal, en matériaux synthétiques (plastique), ainsi que tous rideaux ou volets roulants extérieurs sont interdits.

La couleur utilisée pour les peintures des menuiseries sera le gris dit "gris bonifacien" avec toutes ses variantes vers le vert ou le bleu.

Les toitures

Elles seront réalisées avec des tuiles rondes, ou tuiles canal, d'une coloration rose clair ou orangé clair et ne présentant pas une texture trop régulière. Le rouge est exclu.

Les souches de cheminées

Elles seront réalisées en maçonnerie enduite, les accessoires de fumisterie en éternit ou en tôle sont interdits.

1.3.3 Clôtures et portails

Les clôtures

Elles seront constituées uniquement par des murs en maçonnerie.

En couronnement du mur, la maçonnerie sera profilée en chaperon à deux versants, sans débords, et la crête en sera arrondie.

Les portails

Ils seront exclusivement en bois peint. Les élargissements au détriment d'ouvertures historiques sont interdits.

1.3.4 Publicité et affichage

Les enseignes

Toutes les enseignes sans exception sont soumises à autorisation.

Les caissons lumineux en plexiglas translucide, les tubes lumineux apparents sont interdits.

Les enseignes devront être exécutées en métal peint ou en bois et éclairées par projecteurs ou lampes.

La largeur des enseignes verticales autorisées n'excédera pas 30 cm.

Les enseignes dont le format excède la largeur de la devanture ou sont placées en dehors de l'emprise de celle-ci sont considérées comme affichage publicitaire et par conséquent interdites.

Affichage et panneaux publicitaires

A l'exception de l'affichage officiel, l'affichage est interdit en zone urbaine.

L'affichage publicitaire est interdit sur les immeubles.



Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Corse

Direction Régionale de Affaires Culturelles de
Corse

Site classé des falaises et plateau de Bonifacio

Orientations paysagères et architecturales pour le sous secteur du Piaie - Bancarello

version du 19 décembre 2016

Mise à jour le 25/11/2025

1- Contexte

Le site formé par les falaises et le plateau de Bonifacio a été classé en 1996 en raison de son caractère pittoresque lié à la qualité exceptionnelle de cet ensemble paysager. Lors de l'examen en 1994 du dossier de demande de classement en commission supérieure des sites, perspectives et paysages, le principe de constructibilité du secteur du Piaie, déjà occupée par des constructions, à été admise sous conditions. Il est alors demandé que des règles d'urbanisation soient définies afin de garantir la préservation d'un patrimoine rural et d'une ambiance à dominante végétale dans lesquels les constructions nouvelles devront s'insérer avec un grand souci de discrétion. Dans cet objectif un document d'orientations est élaboré par le Service départemental de l'architecture de la Corse du Sud en 1995. Depuis le classement, ce document constitue le référentiel à partir duquel sont examinées les demandes d'autorisation de travaux au titre du site classé sur ce secteur. Afin de tenir compte du retour d'expériences liées à l'application de ces règles, il est proposé aujourd'hui d'adapter celles-ci et ainsi de définir une nouvelle doctrine concernant l'évolution de cette partie du site classé.

2- Description du site

Le secteur du Piaie, qui s'étend sur 52ha (1 300ha pour l'ensemble du site classé), est couvert d'oliviers et de chênes verts et contient les témoignages d'activités agro-pastorales passées : murs coupe-vents, bergeries, abris (tramizzi, rivili, barraconi), constructions en pierre sèche calcaire qui, avec la végétation constituent les attributs de la valeur patrimoniale du site. L'abandon des activités agro-pastorales est ancien et contribue à la dégradation du site ; effondrement des murs et pillage des matériaux, généralisation du maquis bas et des épineux. Le site est dorénavant occupé par des constructions ; habitations principalement, ainsi que deux résidences hôtelières et un hôpital.

Ce secteur, comme l'ensemble du plateau est visible du fait de sa légère déclivité à partir de nombreux points de vue et en particulier depuis la haute ville et la citadelle.

3- Orientations paysagères et architecturales

3.1 Objectifs généraux

La définition et l'application des orientations paysagères et architecturales visent à :

- Garantir la protection du couvert végétal.
- Assurer la sauvegarde et la réhabilitation du petit patrimoine rural bâti.
- Garantir l'insertion des nouvelles constructions au site en les rendant imperceptibles.

Une vigilance particulière est appliquée pour les emprises des projets potentiellement en co-visibilité avec la ville haute ; en limite sud du site classé et sur les lignes de crêtes.

3.2 Voiries, réseaux et autres équipements

L'aménagement de l'ensemble des voiries de dessertes publiques ou privées devra être réalisé dans le respect des murs en pierre sèche existants. Dans le cas d'élargissement de voies publiques, les murs bordant ces voies pourront être déplacés et reconstitués à l'identique.

La nature du revêtement des routes est choisi de manière à s'insérer du mieux possible au site. Les voies de desserte secondaire ne peuvent pas être artificialisées et doivent garder un caractère le plus naturel possible (sol stabilisé...). Aucun marquage au sol (bandes latérales ou axiales) ne peut être entrepris.

La signalétique routière doit être limitée au minimum et être la plus discrète possible.

Tous les réseaux devront être enfouis, y compris les raccordements entre réseaux publics et les habitations. Les coffrets EDF et d'eau devront être encastrés dans des niches et cachés par un volet en bois.

L'installation de panneaux solaires fera l'objet d'un traitement particulier.

3.3 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimum de 3000m². Ce seuil s'apprécie néanmoins au cas par cas au regard notamment de la présence de murets anciens et pré-existant définissant par leurs présences une entité foncière cohérente.

Les divisions parcellaires ne peuvent s'effectuer qu'en respectant la trame parcellaire existante c'est-à-dire la délimitation par des murs de pierres sèches. Toute division parcellaire ne devra pas conduire à créer un lot inférieur à 3000m². Si aucun mur n'existe, les parcelles nouvellement créées devront être délimitées obligatoirement par des murs en pierre sèches d'au minimum 1,80 mètres de hauteur.

Tout remembrement ou division entraînant la suppression des murs et murets en pierre sèche pré-existant est interdit. Dans le cas de rattachement de parcelle, les murs existants doivent être maintenus.

3.4 Caractéristiques des constructions

- **Implantations des constructions**

Les constructions sont implantées en dehors des lignes de crête et des proéminences, de préférence sur des replats de terrain.

Le projet doit préserver au mieux le couvert végétal et permettre de conserver le maximum d'arbres, et si certains sont gênants, ils devront être déplacés et remplacés.

Les projets de construction doivent être conçus de façon à mettre en valeur les éléments paysagers existant (mur brise vent ...) et aussi afin d'éviter de lourds terrassements.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (dit terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment et en tout point, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 3,50 m à l'acrotère ou au faîtage.

- **Volumétrie**

Les constructions devront composer avec le patrimoine rural existant, de façon à former un ensemble homogène. Les volumes seront simples et harmonieusement proportionnés. Ils seront au rez-de-chaussée, sans surélévation. Afin d'éviter de lourds terrassements et d'assurer une meilleure intégration, le volume de la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes.

- **Toitures**

Le toit-terrasse est la règle générale. Ces terrasses sont non accessibles. Elles doivent être végétalisées de préférence ou recouvertes de gravillons foncés.

- **Matériaux**

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage. A ce titre, l'emploi du granit est interdit. Le bois ou l'enduit à la chaux naturelle sont privilégiés. Les teintes des enduits doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement végétal, le blanc et les teintes vives sont interdites. Les menuiseries sont en bois ou métal peintes de couleur sombre; les tabliers des volets roulants, s'ils sont mis en œuvre, sont en métal du même coloris que la menuiserie avec un coffre caché. Les baies vitrées doivent être équipées par des éléments leur portant ombrage afin de limiter les phénomènes de réfléchissement. Les fonds des piscines sont recouverts par des revêtements de teintes sombres.

- **Possibilité maximale d'emprise au sol**

Le ratio de surfaces devant rester naturelles et plantées doit être au minimum de 85 % de la surface totale de la parcelle. L'emprise au sol du bâti clos couvert (habitation, garage) ne peut excéder 5 % de la surface totale de la parcelle, sans pouvoir dépasser 200m².

3.6 Caractéristiques des aménagements

- **Clôtures**

Entre les parcelles, les clôtures seront constituées de murs en pierre sèches du site montés suivant l'appareillage traditionnel .

Le long des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées par des maçonneries de pierre sèche montées suivant l'appareil traditionnel à une hauteur de 1,80m. Les murs bahuts surmontés de grillage, de fer forgé ou tout autre type de ferronnerie ne sont pas admis.

Les portails de fermeture des accès aux propriétés seront réalisés en bois traité de façon à conserver leur teinte naturelle.

Dans tous les cas, les murs existants seront systématiquement conservés et réhabilités.

- **Aménagement paysager**

Tout projet fait l'objet d'un inventaire géo-référencé préalable du couvert végétal. La végétalisation sur les parcelles doit être maintenue et entretenue, notamment les essences arbustives. En phase chantier une attention particulière devra être apportée à la préservation du couvert végétal. Tout projet d'abattage d'arbres nécessite une autorisation préalable. Les arbres abattus doivent être remplacés et la préférence sera donnée aux essences locales spécifiques du plateau calcaire (olivier, chêne, genévrier, plantes endémiques...).

- **Chemins d'accès intérieur**

Les chemins d'accès à l'intérieur de la parcelle sont limités à l'essentiel. Ils doivent garder leur aspect naturel (sol stabilisé,...). L'utilisation de béton, ou de revêtement bitumineux est proscrit.

- **Maintien du petit patrimoine bâti**

Tout projet fait l'objet d'un inventaire géo-référencé préalable du petit patrimoine bâti ; muret de pierres sèches, tramizzi, rivili, barraconi... Le projet doit prévoir leur maintien et leur réhabilitation.

4- Zones non-constructibles

Au sein du secteur de Bancarello, certaines parcelles ont vocation à demeurer naturelles et ne pas supporter de nouvelles constructions. Ces parcelles sont déterminées à partir du zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/12/2025 et repris sur la carte ci-après.

**Site classé du plateau et falaises
de Bonifacio
- Secteur du Piaie -
- Bancarello -**

Définition de parcelles
inconstructibles

 Site classé

 Parcelles

Bâti

 bâti dur

 bâti léger

**Définition des parcelles
constructibles et inconstructibles**

 Zone de loisirs

 Sous secteur agglomération

 Parcelles inconstructibles



0 100 m

Edité le 25/11/2025

