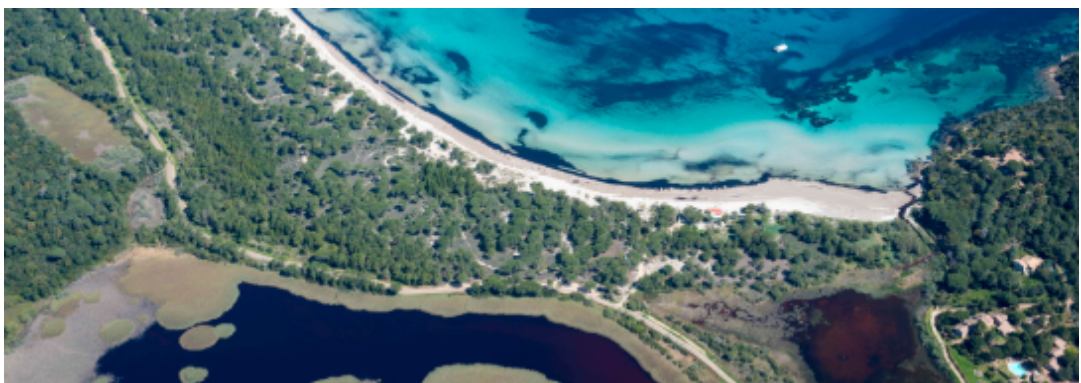


Collectivité de Corse

Plan Local d'Urbanisme



LECCI Règlement de zones



Plan Local d'Urbanisme

Mars 2025

Arrêtés par délibération du conseil municipal le 06/03/2024
Approbation par délibération du conseil municipal le 22/05/2025



Plan Local d'Urbanisme de Lecci



I – Avant-Propos & dispositions générales	4
<hr/>	
II – Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	10
<hr/>	
- Zone UA.....	11
- Zone UV.....	30
- Zone UU.....	54
- Zone UM.....	71
- Zone UL.....	88
- Zone UN.....	104
- Zone UPR.....	124
- Zone UW.....	140
<hr/>	
III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	151
<hr/>	
- Zone AUQ.....	152
- Zone 2AU.....	171
<hr/>	
IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	178
<hr/>	
- Zone A.....	179
- Zone AN.....	200
- Zone AL.....	208
<hr/>	
V- Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	212
<hr/>	
- Zone N.....	213
- Zone NN.....	227
- Zone NL.....	230
- Zone NG.....	234
<hr/>	
Annexes du règlement	244
Lexique	257

AVANT-PROPOS & DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement – article L. 152-1

Le règlement fixe, en cohérence avec le Padd, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il est établi pour chaque zone urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole et forestière (A) et naturelle (N).

La règle d'urbanisme constitue par essence une restriction à l'exercice des droits fondamentaux et libertés publiques, sa légalité est conditionnée au respect de la police de l'urbanisme.

Le décret d'application de la loi Alur du 28 décembre 2015 est venu restructurer en profondeur l'organisation interne du règlement. A cette évolution vient s'ajouter la redéfinition des destinations des constructions. L'objectif poursuivi est de disposer d'un règlement plus simple et adapté au projet de territoire dans une logique d'urbanisme de projet.

Quitter l'urbanisme réglementaire traditionnel pour se diriger vers un urbanisme de projet. Le règlement du PLU est devenu plus simple et présente suffisamment de souplesse pour faciliter le développement urbain.

Une nouvelle présentation permet ainsi d'améliorer la compréhension du document. Elle permet aussi d'innover sur le plan architectural tout en assurant une bonne préservation des qualités urbaines et paysagères. Si bien que le règlement constitue dès lors un véritable outil d'accompagnement. Il permet également d'augmenter les densités tout en permettant une meilleure acceptation de celles-ci par la population en soutenant la mixité fonctionnelle et sociale.

Le règlement peut comporter des illustrations graphiques pour assurer une meilleure compréhension de la règle de droit et reporter des règles écrites dans les règles graphiques. Il est structuré en trois axes qui déterminent la destination des constructions, les caractéristiques à respecter et la desserte.

La réforme reconnaît 5 types de destinations et 20 sous-destinations. Au titre de la mixité fonctionnelle et sociale, le règlement peut aussi délimiter les programmes de logements comportant une proportion de logements de taille minimale, un pourcentage affecté à des catégories de logements à caractère social, un bonus de constructibilité... Il peut imposer une mixité des destinations et sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière. Aussi, au nom de la diversité commerciale, le règlement peut délimiter les quartiers, les îlots et voies sur lesquels seront développés des commerces de détail et de proximité et des activités de services. Règles qui peuvent être différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Les dispositions sur la densité peuvent autoriser une densité minimale, déterminer une surface de plancher dans chaque îlots. Une dérogation supplémentaire peut être obtenue lorsqu'un programme présente un intérêt public ou favorisent la création ou à l'innovation architecturales. Aussi, le règlement peut à la fois concilier densité et insertion paysagère en insistant sur le gabarit et l'expression volumétrique.

Les dispositions relevant de la desserte détermine les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellent, prévoir des installations de collecte, stockage et traitement des eaux... Le règlement peut également localiser les espaces publics à conserver, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts (art. L. 151-18). Il peut identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer... L'article L.151-43 permet de préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors et continuités naturelles et environnementales pour des motifs d'ordre écologique. Parmi ces dispositions figure aussi le coefficient biotope en vue de préserver des espaces refuges pour la biodiversité. Le règlement peut également soutenir des prescriptions en vue du maintien et de la remise en état des continuités. Il peut avoir enfin un impact opéré sur les clôtures pour que celles-ci n'interrompent pas la circulation naturelle des espèces animales...

En termes de développement durable, il peut imposer aux constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées parfois localisées dans le bâtiment, le secteur ou à proximité de celui-ci.

Dans le cadre du stationnement, le règlement peut favoriser le développement de modes de transports alternatifs à l'automobile, obliger de prévoir des installations pour les modes de déplacements doux, proposer des contreparties avec la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge ou de véhicules propres en auto-partage. Aussi, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés... Il peut enfin préciser le type et les caractéristiques des places exigées et minorer les places de véhicules motorisés lorsque le projet comporte plusieurs destinations et sous-destinations...

Dispositions générales

Archéologie :

Les secteurs d'intérêt archéologique sont soumis aux dispositions du Code du Patrimoine, et notamment du livre V, titres II et III du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des entités et zones archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du Code de l'Urbanisme, du Code de l'Environnement, et dans le cadre de l'application de la note interministérielle du 3 novembre 2022, à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

En dehors de ces zones, les travaux affectant le sous-sol sont également susceptibles d'impacter le patrimoine ou, à l'inverse, de faire l'objet d'une demande volontaire d'avis ou de diagnostic archéologique.

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région, afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouilles. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4) ».

Contact :

*Direction Régionale des Affaires Culturelles Corse (DRAC)
Service régional de l'archéologie
Villa San Lazaro
1, chemin de la Pietrina
CS 10003 20704 AJACCIO Cedex 9
Sra-corse@culture.gouv.fr
04 95 51 52 11*

Dispositifs en ANC (assainissement non collectif) :

Pour les secteurs non raccordés au système d'assainissement collectif, il est obligatoire de maintenir une distance d'au moins 35m. entre l'implantation des dispositifs d'évacuation des eaux usées et un captage ou un cours d'eau.

Cours d'eau naturels et réseau hydrographique :

Au titre de la préservation du réseau hydrographique, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux.

Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.

Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable.

Servitude le long du littoral :

Le long du littoral, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude de droit destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (article L. 121-31 DU Code de l'Urbanisme).

Risques naturels :

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est admise sous réserve que la nature dudit sinistre ne soit pas directement liée à un événement naturel.

RIQUE INCENDIE

*Un PPRIF approuvé le 16 juillet 2007 constitue une servitude.
Cf. cartographie en annexes du PLU.*

Une servitude de passage et d'aménagement sur un ouvrage DFCL au bénéfice d'une Zone d'Appui à la Lutte incendie (ZAL) est opposable sur le secteur du Mulinacciu approuvée par délibération du conseil municipal le 28 septembre 2007.

Pour les secteurs couverts par un aléa feu de forêt moyen, la prise en compte des prescriptions constructives est un préalable.

RISQUE SUBMERSION MARINE

Au regard de l'Atlas de Submersion marine, sur les secteurs couverts par ce type de risque, sont autorisés les travaux usuels de mise au normes, d'entretien et de gestion courante des constructions, ouvrages, installations et aménagements existants sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Concernant les secteurs en zones rouge soumis à un risque intense de submersion marine et les secteurs hachurés en violet soumis à chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Concernant les secteurs en zones bleue soumis à un aléa de submersion marine modéré et les secteurs hachurés en rouge soumis à franchissement de paquets de mer, sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées.

Les secteurs en zone verte, exposés à un aléa modéré de submersion marine dans un futur proche en raison de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée, mais des mesures de protection en matière des biens et des personnes doivent être prévues par anticipation.

Tout projet autorisé devra être conforme aux prescriptions suivantes :

- ✓ Les planchers habitables ou aménageables doivent être positionnés au-dessus de la cote altimétrique correspondant au niveau marin « horizon 2100 ».
- ✓ Les sous-sols ou vides sanitaires ne doivent pas excéder une hauteur sous plafond de 1m. et ne doivent pas être aménageables ou transformables.
- ✓ Le remisage, stockage et les dépôts ne doivent pas concentrer des produits polluants ou dangereux, et doivent être prévus pour empêcher les effets d'emportement par une submersion.
- ✓ Les clôtures (haies, grillage, palissade, mur ...) doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% à l'écoulement des eaux et ce, dès les 50 premiers centimètres, mur bahut compris. Les grillages devront être à mailles large, soit de côté supérieur ou égal à 5cm.
- ✓ Lorsque le terrain est situé en zone inondable, les structures ou bâtiments destinés à accueillir le public ou à faciliter le rassemblement de personnes (airs de jeux, aires de stationnement...) devront comporter, au niveau des entrées des constructions ou des accès au terrain, une signalisation informant le public du caractère inondable du site.

Cartographie Cf. annexes du PLU et doctrine relative à l'application de l'atlas des zones de submersion marine (AZS) au titre du R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

RISQUE INONDATION + SUBMERSION MARINE

Les secteurs concernant les zones urbaines à la fois impactées par le risque inondation par débordement des cours d'eau et par le risque de submersion marine devront respecter les prescriptions suivantes :

- ✓ Toute autorisation d'occupation du droit des sols devra se référer impérativement au règlement du PPRNi de l'Osu et au règlement du PPRNi révisé du Cavu valant servitude d'utilité publique ainsi qu'aux doctrines de l'AZI et de l'AZS.
- ✓ Les réservoirs à combustible – même enterrés – seront interdits dans toutes les zones inondables de l'AZI et de l'AZS.
- ✓ Dans les secteurs de Golfu dei Sognu, de San Benedettu et de Tramulinacciu-Cala Rossa, situés dans les zones d'aléas « fort » et « très fort » du PPRNi de l'Osu et/ou dans l'AZS, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée. La vulnérabilité des personnes et des biens serait accrue dans ces zones considérées.

Les boisements :

Il est obligatoire de maintenir en état débroussaillé la totalité des parcelles inscrites en zones urbanisables U et AU qu'elles soient bâties ou non.

Obligation légale de débroussaillage en respect de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012.

Mesures d'isolement acoustique à proximité des infrastructures terrestres

Arrêté du 25 septembre 2017 portant classement sonores des infrastructures terrestres (RT10).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnées, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leur arrêtés d'application.

Pour Les infrastructures routières concernées (RT10).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Niveau 3.

Totalité de la RT10 sur Lecci excepté la ZA du pont de l'Osù.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 73 dB(A).

Niveau 4.

ZA du pont de l'Osù.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 68 dB(A).

Le coefficient d'imperméabilisation de sols (CIS) :

Le coefficient d'imperméabilisation de sols (CIS) est le rapport entre la surface imperméabilisée équivalente à la surface totale de la parcelle ou de l'assiette du projet, en tenant compte de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, aménagements de voiries, aires de stationnement, accès, abords...).

La plupart des zones urbanisables et à urbaniser reposant sur le territoire de Lecci présente un coefficient d'imperméabilisation des sols au regard de leur morphologie, du déterminisme géographique, de la couverture végétale, de la qualité de sols, du relief, du cloisonnement, des caractéristiques climatiques locales et de la destination des sols retenue par le PLU.

Le coefficient biotope – surface éco-aménagée et végétalisation :

Le coefficient biotope par surface (CBS) définit la part de surface éco-aménageable (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Il correspond au rapport entre la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio traduisant leur qualité environnementale et la surface totale de la parcelle.

Le coefficient biotope peut varier suivant :

- ✓ Le type d'aménagement (habitation, tertiaire, industrie...).
- ✓ La nature de la construction (rénovation ou construction nouvelle).
- ✓ Les techniques employées (surfaces semi-ouvertes, espaces verts sur dalle...).

Le coefficient de pleine terre se calcule en divisant la surface de pleine terre en continuité avec les strates du sol naturel et disponible au développement de la faune et de la flore par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière recevant un projet de construction.

Le coefficient de végétalisation est un indicateur qui prend en compte le pourcentage de surfaces de pleine terre, de la proportion de surfaces éco-aménageables (revêtements des sols perméables, toitures végétales...), ou encore la conservation ou la plantation d'arbres et de clôtures végétales.

Calcul du coefficient biotope :

Le référentiel proposé par l'Ademe établit ce calcul :

$CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

On calcule la surface éco-aménageable à partir des types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Dans le détail, l'Ademe propose que :

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

– un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité,

– un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10m² de pleine terre équivalent à 10m² de surface favorable à la biodiversité (10x1),

– les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

– une surface dévégétalisée et compactée est associée à un coefficient égal à 0,6. 10m² de surface dévégétalisée et compactée équivalent à 6m² de surface favorable à la biodiversité (10x0,6),

– les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).



TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBANISEES

Caractère de la zone UA

Zone urbanisée où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à étendre ou densifier.

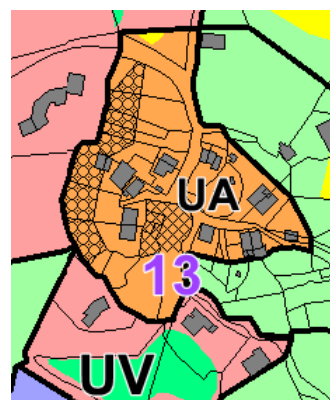
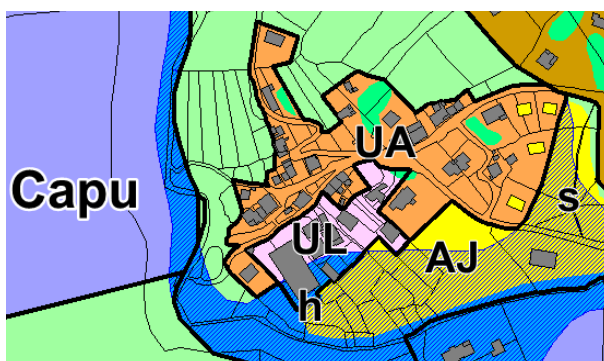
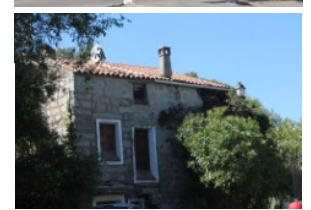
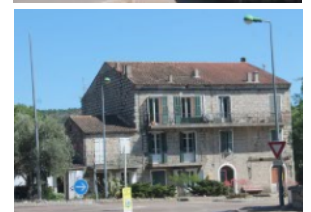
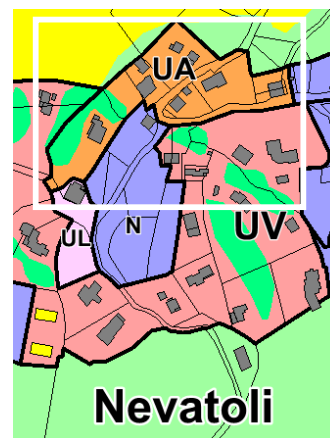
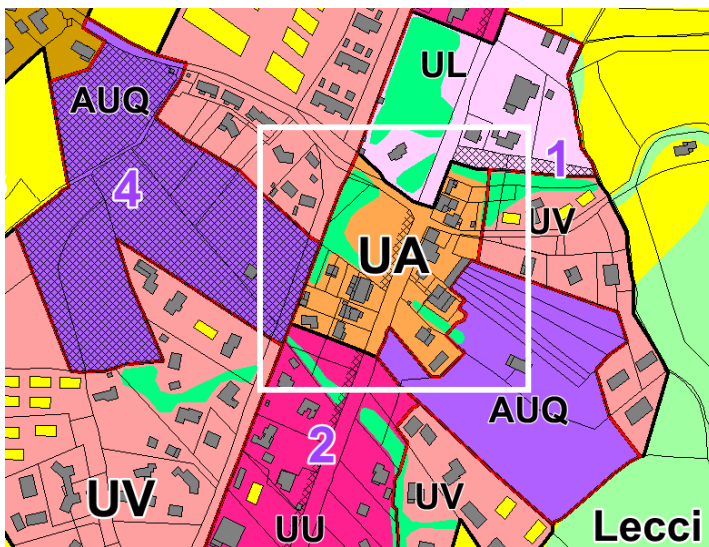
La zone UA correspond aux noyaux anciens des villages de Lecci et de Nevatoli, et des hameaux anciens de Capu et de Torraccia dont il convient de préserver et de mettre en valeur le caractère architectural et identitaire. L'urbanisation est dense, les constructions sont édifiées en fronts bâtis alignés à la voirie, ou regroupées en tas, autour d'une placette, d'un espace public, d'un four à pain ou d'une chapelle.

L'objectif est de prendre en compte les formes d'implantations, de préserver les éléments singuliers de son architecture et les spécificités paysagères du site et d'autoriser des extensions mesurées des constructions existantes au niveau des villages, des opérations de restauration, en préservant cette identité traditionnelle et authentique corse. Il s'agit également de préserver et de reproduire les petits jardins, les restanques, les ruelles et les cheminements piétons, les treilles, les tonnelles, les points de vues et échappées.

Cette zone a une vocation essentiellement d'habitations traditionnelles de logements et d'hébergements dans laquelle peuvent exister des petites unités à caractère économique et des activités de services, des hébergements touristiques, compatibles avec la zone.

La zone couvre les vieux quartiers de Lecci, de Nevatoli, de Capu et de Torraccia et de façon générale les îlots sur lesquels repose un bâti ancien groupé.

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).



Section I

Usage des sols et destination des constructions

Article UA-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UA-2 et dans la définition du caractère de la zone UA. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ Les industries.
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Le commerce de gros.
- ⇒ Les autres activités des secteurs primaires et secondaires.
- ⇒ Les pylônes et antennes de téléphonie.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les abris de jardins et garages isolés en bois au cœur des quartiers et des hameaux sont interdits pour des raisons d'insertion architecturale et paysagère.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Les sites de production d'énergie renouvelables pour des raisons d'insertion paysagère.
- ⇒ La démolition totale ou partielle du petit patrimoine bâti (fours, fontaines, moulins...).
- ⇒ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols que celles d'origine.

Article UA-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

1. Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols et la préservation des trames vertes (art. L. 151-23 CU).
2. Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du boulevard urbain de Lecci.
3. Les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (loi Le Meur du 19 novembre 2024).

Dans la zone UA, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UA et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
3. La rénovation des petits ouvrages traditionnels selon leurs caractéristiques d'origine.

4. Les travaux d'amélioration, de modification dans les limites des propriétés et du parcellaire, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.
5. Les extensions des constructions existantes devront respecter les mêmes caractéristiques architecturales que le bâtiment principal et ne devront pas dépasser 40m² d'emprise au sol supplémentaires, en prenant comme référence leurs caractéristiques au moment de l'approbation du présent PLU. Les dépendances seront accolées au volume principal.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde architecturale des espaces bâtis environnants et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.
7. Les habitations, logements et hébergements.
8. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :
 - ⇒ Les hôtels.
 - ⇒ Les autres hébergements touristiques, excepté les résidences secondaires.
 - ⇒ Les activités de services.
 - ⇒ Les commerces de détail.
 - ⇒ L'artisanat.
 - ⇒ Les unités de restauration.

Prévention incendie : de façon générale, la constructibilité des bâtiments sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à moins de 100m. d'une voirie aux normes DFCl (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCl (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.

Isolement acoustiques des infrastructures terrestres – RT10

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnées, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leur arrêtés d'application.

Pour Les infrastructures routières concernées (RT10).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Niveau 3.

Totalité de la RT10 sur Lecci excepté la ZA du pont de l'Osu.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 73 dB(A).

Article UA-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle devront être regroupées dans le même bâtiment :

- ⇒ A l'étage : logement(s) d'habitation.
- ⇒ En rez-de-chaussée : une activité à caractère économique type petit commerce, service de proximité, atelier d'artisan, échoppe, hébergements touristiques, bureaux...
- ⇒ En l'absence d'activité à caractère économique, le bâtiment devra accueillir du locatif permanent à raison d'au moins 1 logement par construction.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UA-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

- ⇒ Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.
- ⇒ Les constructions épouseront au plus près le relief existant.
- ⇒ Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

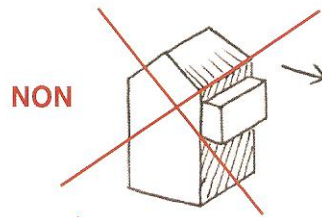
4.2 Volumétrie

Les volumes s'inspirent impérativement de l'architecture locale traditionnelle ou du bâtiment existant. Volumétrie monobloc, sobre, plus haute que large. Aucun décrochement autorisé. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours, les volumes plus larges que hauts.

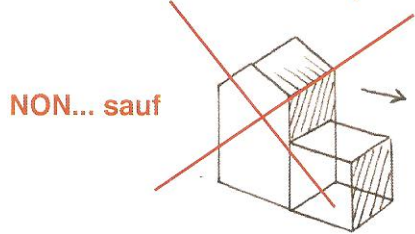
Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique et rester dans son alignement.

Quelles extensions de volumétries possibles ?



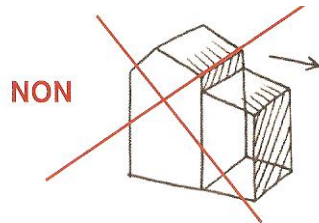
Formes suspendues

Même avec un toit en pente, cela déséquilibre trop l'apparence unitaire et monobloc des maisons anciennes. De plus cela oblige à employer des matériaux en désaccord avec le patrimoine local. Tend à exhiber les réseaux ou des piliers en façade.
A interdire.



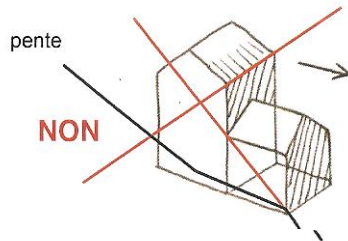
Toit plat

Crée un volume visuellement trop en désaccord avec la silhouette du toit de la maison.
Toutefois, les lieux peu visibles peuvent supporter des exceptions.
A éviter.



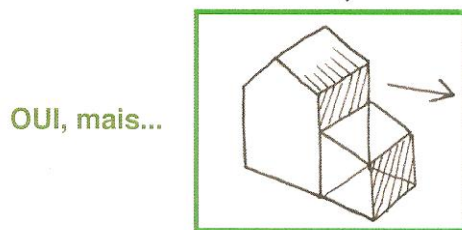
Extension de plus d'un étage de haut

Véritable agrandissement du volume général de la maison qui conduit à modifier l'apparence globale de la construction et obtenir une forme brisée de la composition d'ensemble si le toit de l'extension est plus bas que celui de la maison, voire orienté différemment.
Dans ce cas préférer un véritable agrandissement avec un pignon et une reprise de la charpente.
A interdire.



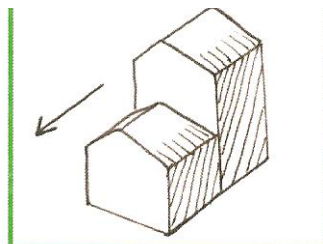
Extension en façade, toiture en sens opposé à celle de la maison

L'extension briserait la silhouette d'ensemble et dans un contexte de village en pente cela supposerait généralement un remblai qui viendrait altérer la ligne du terrain.
A interdire sauf pour les toits à 1 pan.



Extension en façade, toiture à orientation et inclinaison similaire à celle de la maison :

L'extension passe mieux ainsi, en correspondant à l'échelle et la silhouette de la maison, mais rompt toutefois l'aspect monobloc et peut nécessiter un remblais.



Extension latérale à la maison (1 niveau), prolongement de sa forme, toiture de même nombre de pans et orientation :

Correspond le plus au mode d'extension des maisons traditionnelles.
A encourager.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation de 0,80 a été retenu.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être systématiques et doivent avoir une orientation du faitage parallèle aux courbes de niveau, sauf pour les toits à 1 pan.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës et d'alignements de fronts bâtis.

Entre constructions

Mitoyenneté recommandée.

Plusieurs constructions au sein d'une même propriété recommandée lorsque l'emprise foncière le permet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Rappel : le perron ne constitue pas l'alignement.

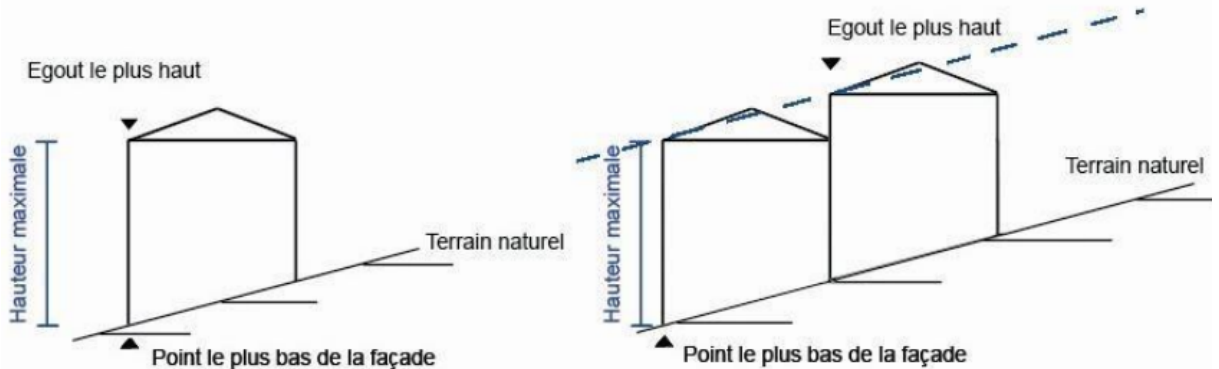
Pour les constructions mitoyennes, les façades sont alignées.

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant.

Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtages et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Constructions nouvelles, en cas de mitoyenneté

La hauteur de référence pour la construction autorisée sera celle du bâtiment voisin sans être inférieure à la hauteur d'un demi-étage et jamais supérieure.

Si la construction nouvelle est implantée entre deux bâtiments existants, la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles et maisons existantes non mitoyennes

La hauteur sera proche de la hauteur des constructions voisines sans jamais dépasser la hauteur des constructions de la zone. Elle ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du village.

Article UA-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

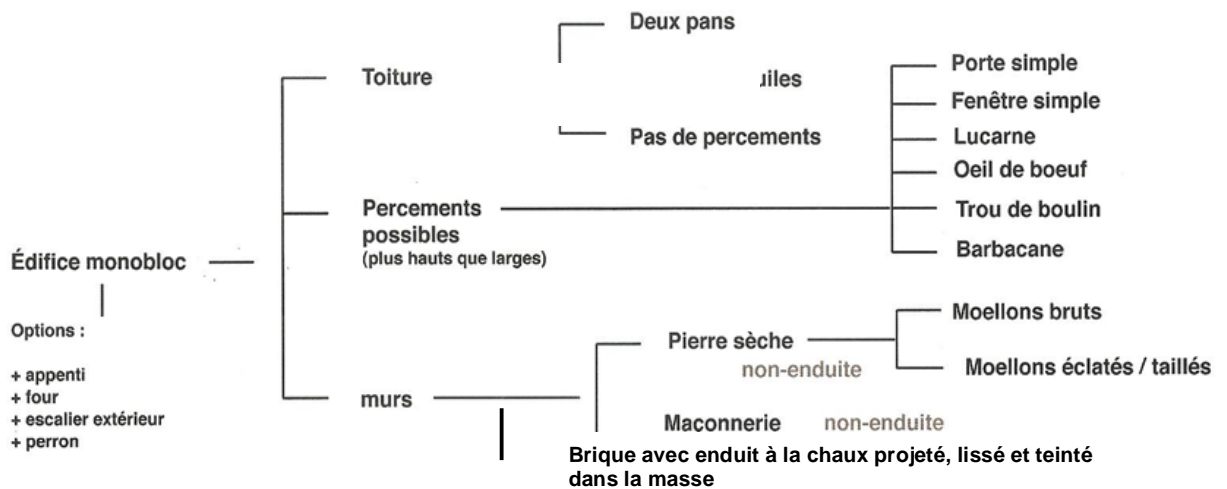
Constructions traditionnelles type corse – Un seul corps de volume plus haut que large, constructions en pierres locales de granite ou enduite à la chaux teintées dans la masse.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdits les pastiches de constructions régionales autres que corses.

Sont interdites pour des raisons patrimoniales et paysagères les constructions d'aspect bois.

Sont interdites les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale traditionnelle.

*Éléments constitutifs du bâti traditionnel corse*

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone. Elles devront adopter des volumes, proportions, formes, matériaux et teintes se référant aux constructions anciennes du village et des hameaux.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇒ Les vérandas.
- ⇒ Les auvents autres que bois et tuiles.
- ⇒ Poternes.
- ⇒ Les pare-soleil.
- ⇒ Les fermetures de loggias et de balcons.
- ⇒ Les volumes circulaires, les tours, les volumes plus larges que hauts.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs de soutènement et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti des villages et des hameaux. De

manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de carrière proche.

Sur les fortes densités, seules les façades en pierres sèches seront autorisées. Sur les abords des villages et sur les secteurs moins visibles, les enduits à la chaux mélangée au tuf et projetés, lissés et teintés dans la masse seront autorisés.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Le bardage bois pour des raisons architecturales et paysagères.
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du hameau, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles rondes, canal de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.



Palette des menuiseries

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les façades principales visibles de la voirie publique seront en pierre locale de granit beige sur les fortes concentrations bâties ou en enduits à la chaux teintée dans la masse avec du tuf local. Les façades anciennes doivent rester en pierre et être restaurées.

Les constructions neuves peuvent être réalisées en pierres de granite beige ou être complétées d'un enduit de teinte ombrée en harmonie avec les coloris des villages.

Les escaliers extérieurs seront en corps pleins de pierres sèches apparentes.

Les rampes seront en fer forgé.

Les gouttières si elles ne sont pas en zinc, cuivre ou en aluminium et reprendront les couleurs autorisées pour les façades.

Le PVC est strictement interdit.

Les câbles des réseaux seront positionnés dans les zones de la maison les moins visibles de la voie publique.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Les climatiseurs et paraboles en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux. Ailleurs, ils seront cachés par des coffres de même aspect que la façade.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les bardages bois pour des raisons d'intégration paysagère et architecturale.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

Les percements seront peu nombreux pour une meilleure isolation des bâtiments. Le plein des murs doit l'emporter sur le vide des ouvertures. Ils seront plus hauts que large sans jamais dépasser 2,20m. de hauteur et 1,5m. de largeur.

Constructions d'habitations nouvelles : les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux.

Constructions traditionnelles existantes

- ⇒ les ouvertures existantes sont maintenues sauf dans le cas de travaux permettant un retour à l'état d'origine ou à des caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
- ⇒ Les nouveaux percements doivent être exceptionnels et doivent respecter l'équilibre entre les vides et les pleins.

5.7 Les ouvertures & fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être persiennés ou des volets pleins type corse selon la typologie de la construction. Les dispositions anciennes sont à reprendre si elles sont encore en place. Le bois étant à privilégier.

Les volets seront posés de préférence au nu extérieur de la façade.
Les portes d'entrée seront en bois de préférence et de style fougère.

Le PVC étant interdit.

Restauration – rénovation- extension :

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

Sont interdits :

- ⇒ Les menuiseries en PVC.
- ⇒ Les volets roulants.
- ⇒ Les baies coulissantes.
- ⇒ Les ouvertures et fermetures plus larges que hautes.
- ⇒ Les velux.
- ⇒ Les portes vitrées sur plus de 50% de la surface.

5.8 Toitures

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

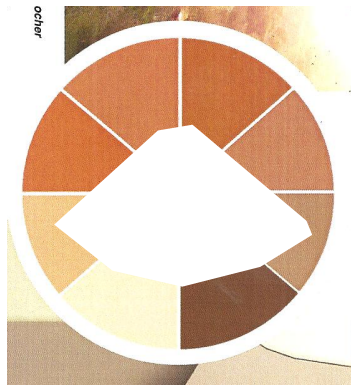
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les toitures doivent être à 2 pans symétriques de préférence. Une pente sera autorisée si le bâti présente une profondeur inférieure à 4 m.

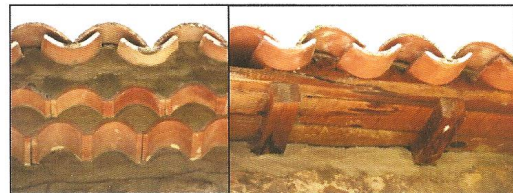
Tuiles canal, romanes ou mécaniques en terre cuite rosée à beige.

Tuiles mécaniques interdites.

Toits terrasse interdits.

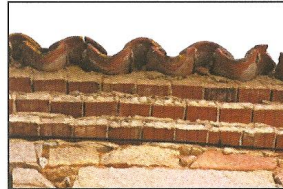


Palette de couleurs des toitures.

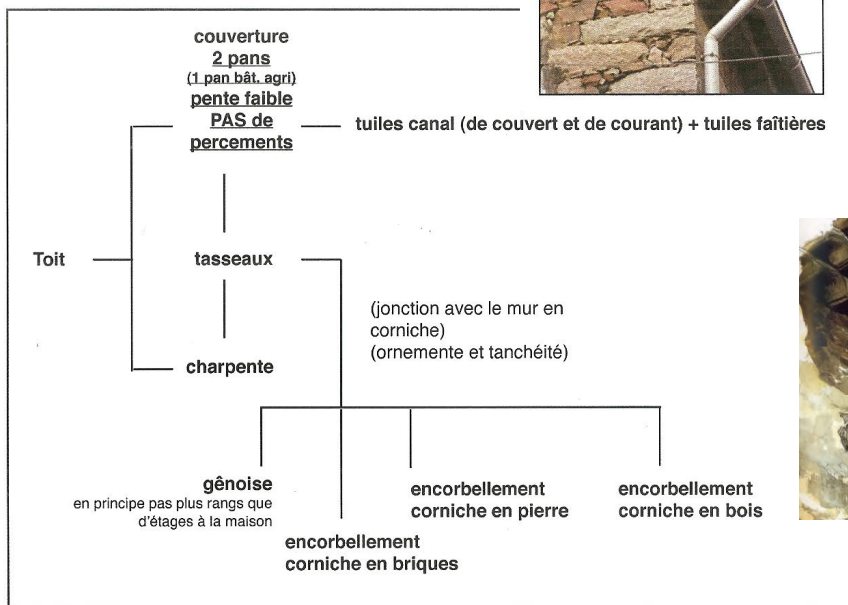
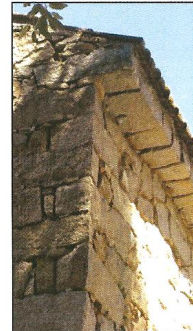


Génoise

Corniche en bois



corniche en briques



- ⇒ Pentas de 20% à 30% ou identique à la construction voisine en cas de mitoyenneté.
- ⇒ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles. Il conviendra de la positionner judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.
- ⇒ Pour des raisons architecturales, patrimoniales et paysagères les constructions d'aspect bois sont interdites.

5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

De façon générale les clôtures sont à éviter sur la zone UA.

Pour les clôtures anciennes, traditionnelles

Lorsqu'il existe des murets en pierres sèches faisant office de limite de parcelle, ceux-ci doivent être obligatoirement maintenus, restaurés le cas échéant suivant les techniques traditionnelles. Ils peuvent être doublés en arrière-plan par rapport à l'espace public d'une haie vive d'essences locales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales de granite beige à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Lors de réfection d'une limite séparative en béton, le mur sera obligatoirement doublé avec un appareillage de pierres locales de granit beige et devra avoir une épaisseur d'au moins 15cm afin d'éviter les murs en pierre collée.

Les murs de soutènement

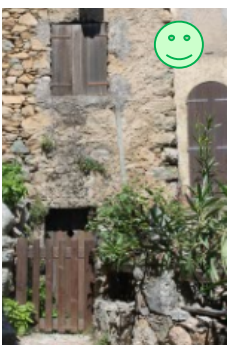
Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 120 cm.

Seront privilégiés la pierre de granite type local (beige), les enduits à la chaux mélangés au tuf local. Sur les fortes densités, seuls les murs en pierres seront autorisés. Sur les abords des noyaux anciens et sur les secteurs moins visibles, les enduits à la chaux seront autorisés. Dans le cadre de rénovations doivent être utilisés les matériaux similaires au mur d'origine.

Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Sont strictement interdits



- ⇒ Les portails et les panneaux en PVC.
- ⇒ Les panneaux rigides.
- ⇒ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇒ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇒ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇒ Les balustres.
- ⇒ Les poternes.
- ⇒ Les canisses et toiles synthétiques.



- ⇒ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇒ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇒ Les clôtures opaques.



Seules les enseignes liées à un commerce et situées au niveau du rez-de-chaussée du commerce sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

Le PVC est interdit.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie renouvelable devront être intégrés dans les volumes architecturaux et ne devront en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux défendus dans la zone UA.

La pose disséminée de panneaux photovoltaïques est interdite au profit d'unités par bandes.

5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier ancien, de la zone UA et du domaine public en général.

Les paraboles sont interdites en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux. Il conviendra de les positionner et de les intégrer judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.

Pour les paraboles installées sur les toits, elles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique vieilles type terre cuite.

Pour les paraboles posées en façade secondaire choisir des tons proches de ceux du support, transparentes ou des modèles réduits plus discrets.

5.13 Réservoirs à combustible

Les réservoirs à combustibles seront enterrés ou intégrés dans l'architecture des bâtiments et devront rester discrets.

5.14 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Article UA-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Les réacteurs à biomasse, systèmes géothermiques et pompes à chaleur, isolants écologiques extérieurs sont autorisés mais ne doivent en aucun cas entrer en conflits avec les enjeux paysagers et patrimoniaux défendus par la zone UA.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement de pierres locales de granit beige ou recouverts par un enduit à la chaux projeté, lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.

Les constructions d'habitations passives avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents sont vivement recommandées afin d'éviter le recours aux installations notamment de climatiseurs ou d'utilisation d'énergie fossile.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation des parcelles sera limitée à la construction, aux terrasses et autres annexes (Cf. article UA-4.3).

Les arbres existants significatifs doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible (art. L.151623 CU) sur son emprise afin de préserver la biodiversité :

- ⇒ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇒ Les bosquets, les arbres isolés. Les petits squares, les parcs publics ou privés.
- ⇒ Les jardins-vergers.
- ⇒ Les pentes.
- ⇒ L'imbibition des sols.
- ⇒ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇒ Les habitats de la faune et de l'avifaune.

Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge....) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillage en respect de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012 pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état de la parcelle débroussaillée bâtie ou non.

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, arbres isolés).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, bignonnes, jasmins.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, rosiers.
- ⇒ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpanes, en treilles...

⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UA-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

A proximité des aires de stationnements situées au niveau des concentrations urbaines, prévoir un emplacement dédié à la recharge des véhicules électriques.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement il est exigé à minima :

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les bureaux et les services : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇒ Pour les restaurants et débits de boissons : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇒ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergement et les logements : 1 place pour 70m² de plancher.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les revêtements seront obligatoirement perméables afin de limiter le ruissellement.

7.3 Les zones de manœuvre

Indépendantes des voies publiques.

Un traitement paysager s'impose.

Section III Equipements et réseaux

Article UA-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UA-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Le revêtement ancien (pavements en pierres...) des voies doit être maintenu s'il n'interfère pas dans la sécurité routière.

Les voies nouvelles

Interdites

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article UA- 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

S'appliquent les arrêtés en vigueur au moment de la demande de l'autorisation et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 et d'autre part, l'arrêté préfectoral n° 2012-0003 en date du 22 mai 2012 relatif aux conditions de mise en œuvre et de gestion applicables aux installations d'assainissement non collectif.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles. Toutefois, elles seront interdites en façade principale et ne devront pas être visibles de la voie publique. Dans le cas contraire elles devront être dissimulées.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filaires (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles....) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

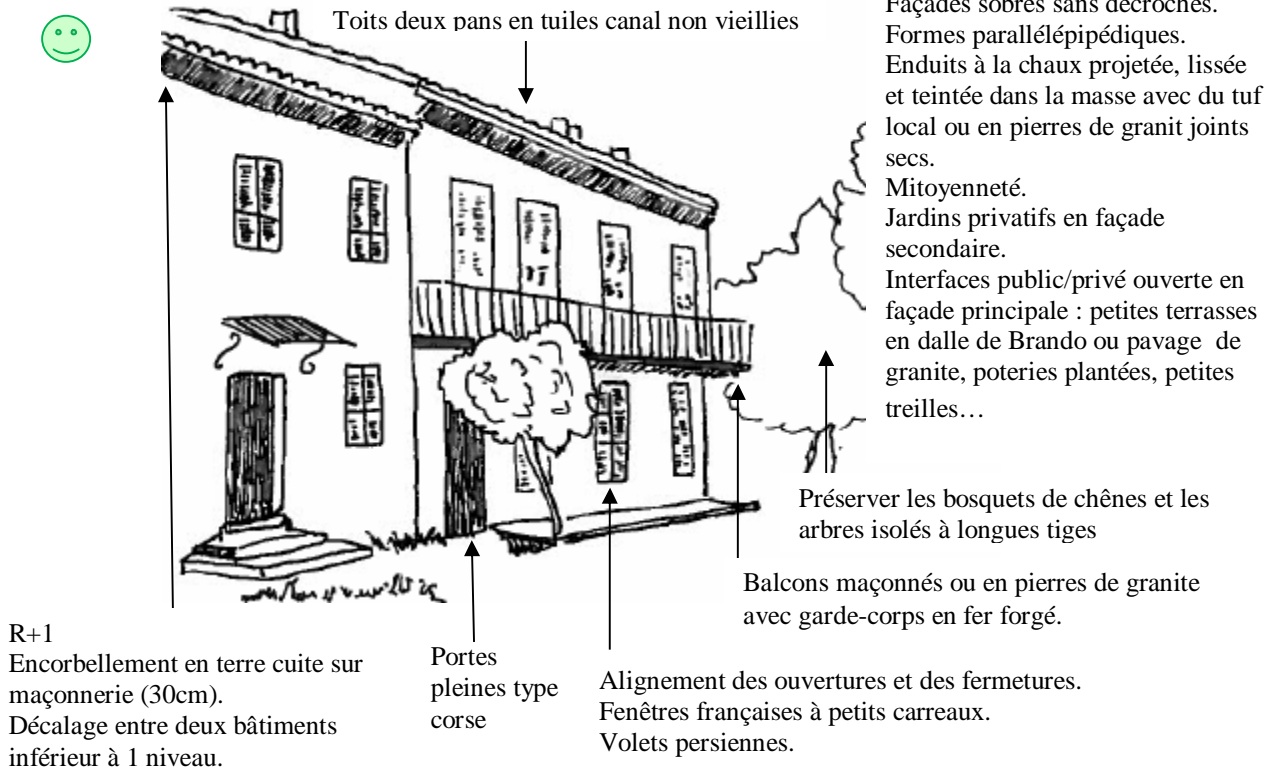
- ⇒ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.
- ⇒ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

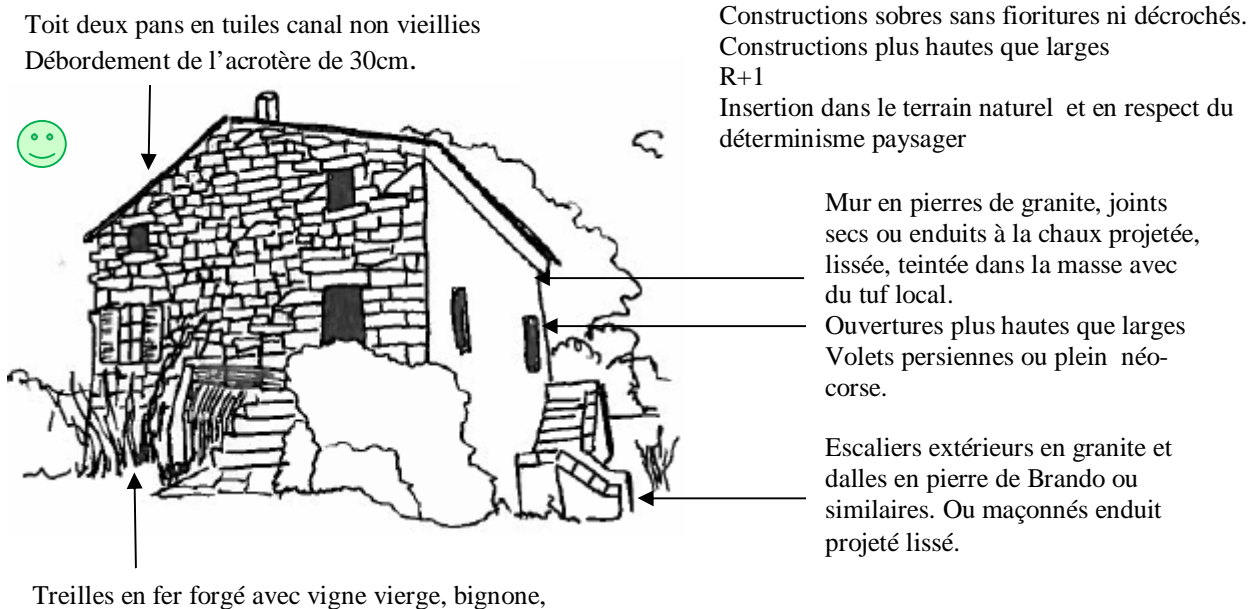
Pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère, les éléments de climatisation, chauffages et autres pompes à chaleurs seront interdits en façade principale et ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments ou dans les murs.

Constructions mitoyennes traditionnelles



Constructions individuelles traditionnelles



**Exemples architecturaux et paysagers en zone urbaine
Constructions en zone UA type traditionnel corse.**

Caractère de la zone UV

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UV est une zone urbaine d'habitat groupé de l'arrière-pays à dominante résidentielle. Excepté Nevatoli-Torraccia, elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

Elle a une vocation essentiellement d'habitat dans laquelle peuvent exister des commerces de détail, de l'artisanat, et/ou des activités de services compatibles avec la zone.

L'objectif est de renforcer les densités chaque fois que cela sera possible. Renforcer l'armature urbaine des espaces habités existants.

La zone UV couvre les secteurs de l'arrière-pays de Lecci, en retrait du boulevard urbain drainé par la RT10, et couvre les quartiers périphériques des noyaux anciens de Nevatoli et de Torraccia.

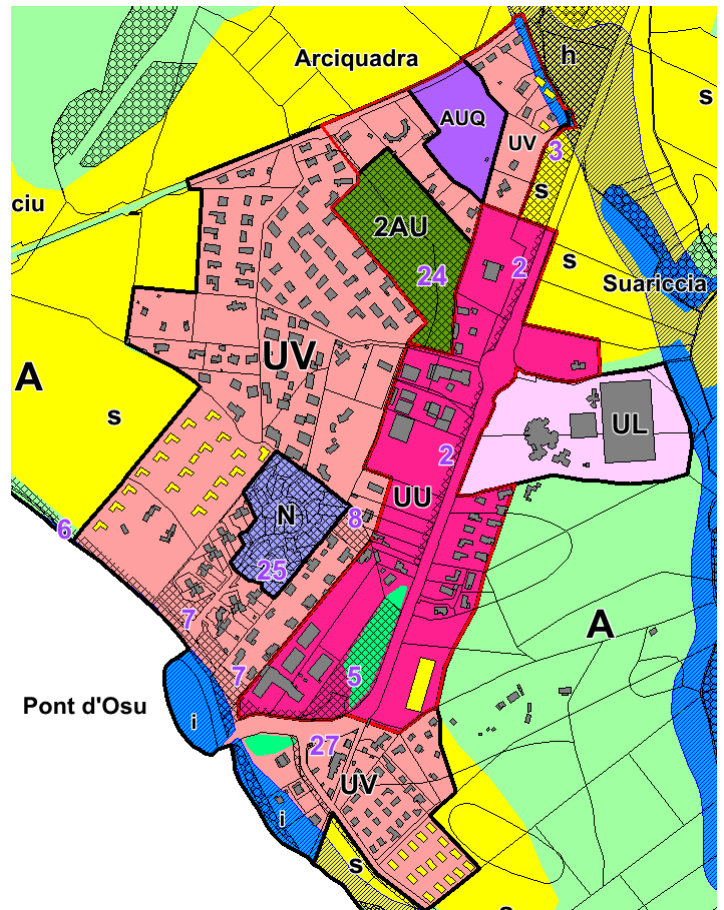
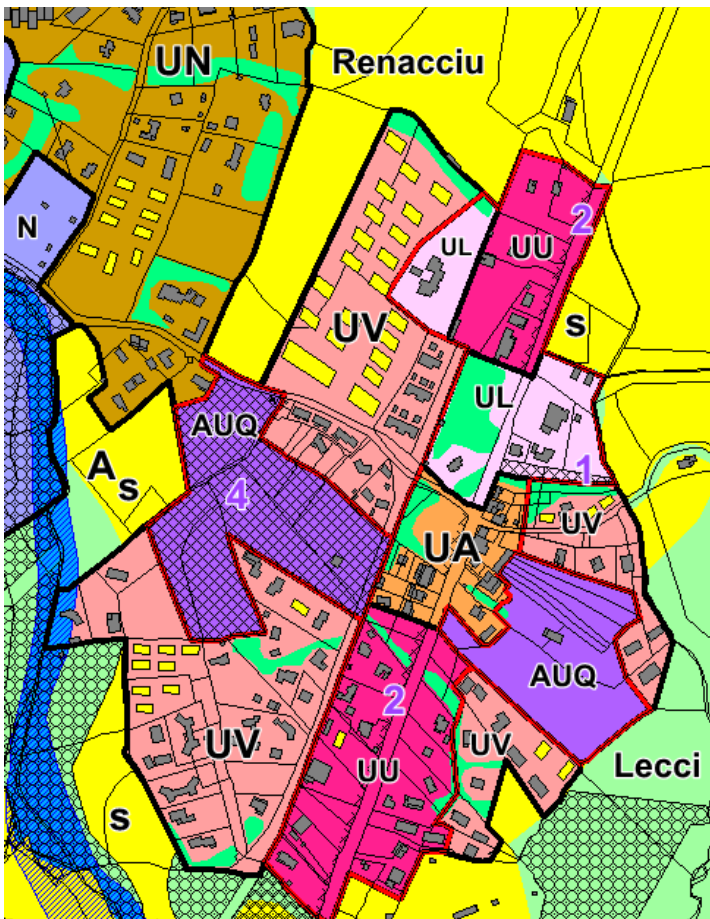
Au titre de la préservation du réseau hydrographique, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux.

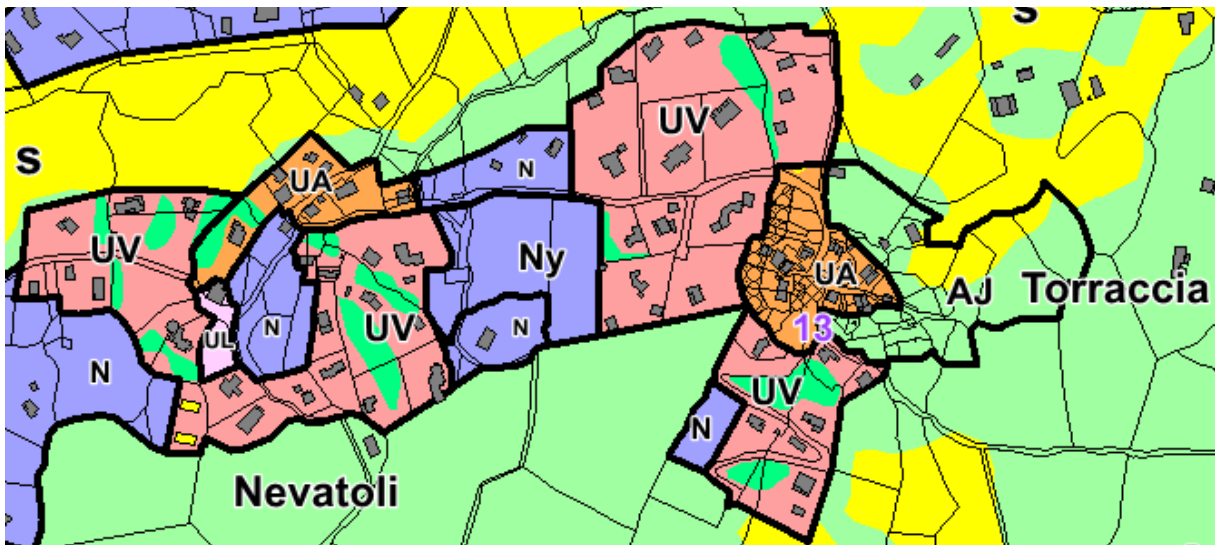
Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.

Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).





Les secteurs « i » correspondent aux zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Osù approuvé le 15 mai 2002 et de la révision du PPRNi du Cavu prescrit le 29 avril 2022. Toute constructibilité est interdite.

Les secteurs « h » correspondent aux zones inondables de l'AZI (Atlas des zones inondables). Toute constructibilité est interdite.

Les prescriptions applicables à ces secteurs sont édictées à l'article A2.

Section I Usage des sols et destination des constructions

Article UV-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UV-2 et dans la définition du caractère de la zone UV. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ Les secteurs secondaires.
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Le commerce de gros.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les autres activités des secteurs primaires et secondaires.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols que celles d'origine.

Sur les secteurs impactés par l'aléa « fort » **risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation « UVi » et « UVh », toute construction est interdite.

Article UV-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

1. Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.
2. Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (secteurs de Lecci – Pont de l'Osu – Suariccia - Arciquadra).
3. Les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (loi Le Meur du 19 novembre 2024).

Dans la zone UV, sauf en « UVi » et « UVh », sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UV et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
3. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 3m. de la construction.
4. Les abris de jardins et garages suivant les mêmes caractéristiques que la construction principale et à moins de 10m. de la construction principale.
5. Les extensions des constructions existantes dans la limite totale de 250m² d'emprise au sol et en respectant les mêmes orientations que la toiture et le bâtiment principal. Les dépendances seront accolées au volume principal.
6. Les constructions d'habitation et notamment les logements et hébergements sous forme de maisons de village mitoyennes et/ou de logements collectifs et sous réserve qu'elles soient regroupées en un seul bâtiment ou mitoyens.

Concernant les habitations, densité minimale de 15 logements à l'hectare.

7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.
8. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :
 - ⇒ Les activités de services.
 - ⇒ Les commerces de détail.
 - ⇒ L'artisanat.
 - ⇒ Les hôtels.
 - ⇒ Les autres hébergements touristiques, excepté les hébergements touristiques de plein air et les résidences secondaires.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Isolement acoustiques des infrastructures terrestres – RT10

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnées, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leur arrêtés d'application.

Pour Les infrastructures routières concernées (RT10).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Niveau 3 – largeur du secteur affecté : 100m. de l'emprise de la voirie.

Totalité de la RT10 sur Lecci excepté la ZA du pont de l'Osu.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 73 dB(A).

Niveau 4 – largeur du secteur affecté : 30m. de l'emprise de la voirie.

ZA du pont de l'Osu.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 68 dB(A).

Article UV-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UV-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

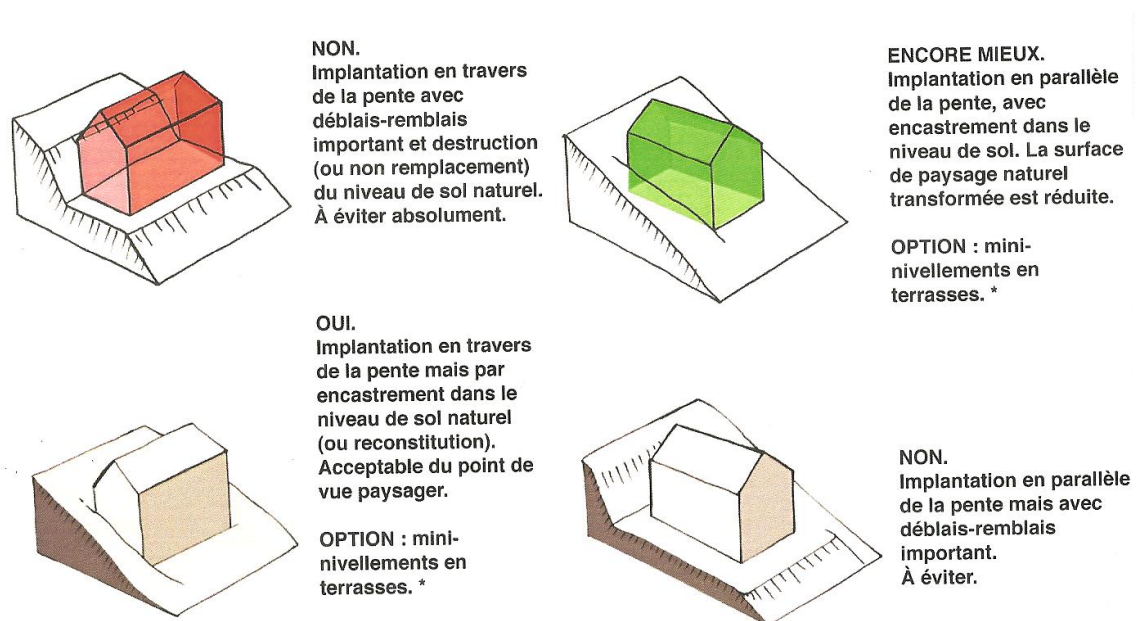
Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,60 en UV.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions



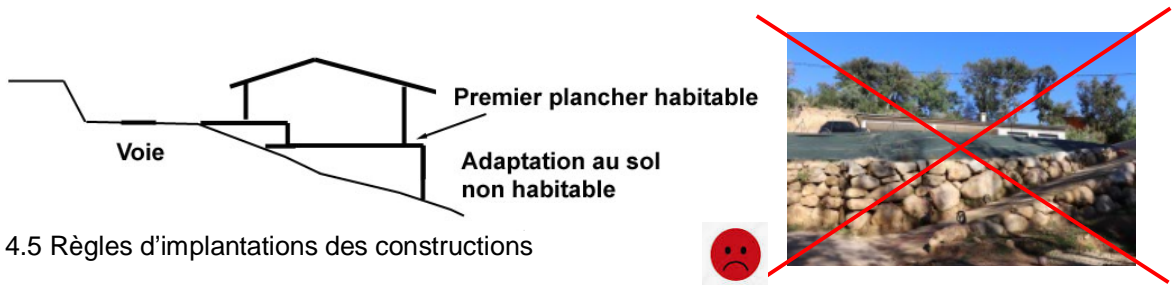
Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 80 cm par rapport au terrain naturel post construction et à un maximum de 150cm. pour toute adaptation au sol. Aucune ouverture n'est autorisée sur les volumes d'adaptation au sol. Aussi, ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.



4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions | contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 m.

Entre constructions

Mitoyenneté recommandée.

Plusieurs constructions au sein d'une même propriété recommandée lorsque l'emprise foncière le permet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

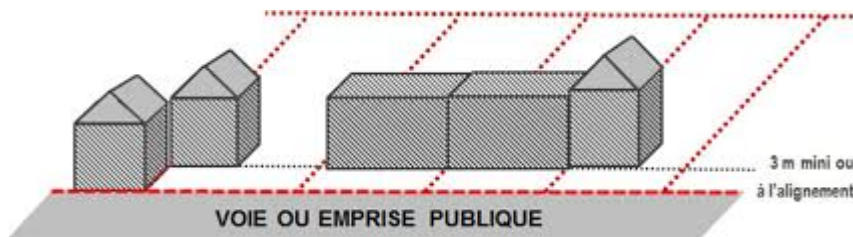
Rappel : le perron ne constitue pas l'alignement.

Pour les constructions mitoyennes, les façades sont alignées.

Pour les constructions individuelles isolées et annexes, l'implantation des constructions se fait à au moins à 3 m. des emprises publiques ou à l'alignement.

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant ou à moins 3m. des emprises publiques.

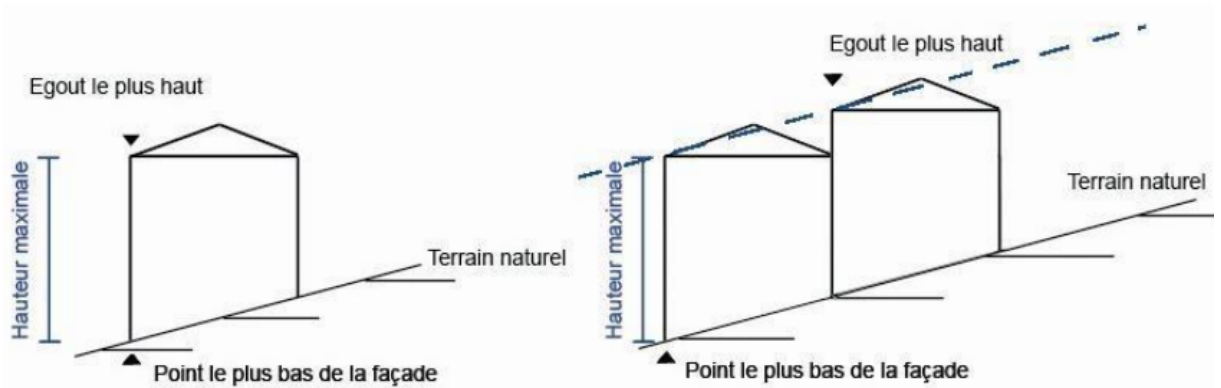
Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.



Les piscines devront respecter un recul minimum de 3m. des voies et emprises publiques.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtes et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Constructions nouvelles, en cas de mitoyenneté

Si la construction nouvelle est implantée entre deux bâtiments existants, la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles non mitoyennes : leur hauteur calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

- ⇒ 7m.max, entre 1 & 2 niveaux (R+0 / R+1) pour les constructions d'habitat individuel.
- ⇒ 10m. et 3 niveaux (R+ 2) pour les constructions d'habitat collectif.

Dans tous les cas, la hauteur ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du village.

Ces conditions de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics sauf à proximité d'un édifice répertoriés ou classé (Cf. annexes du présent règlement et/ou le rapport de présentation).

Dans tous les cas, *pour les logements collectifs, les projets hôteliers et établissements recevant le public un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol*, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3 m.

Article UV-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.



Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.



5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.



5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇒ Poternes.
- ⇒ Les fermetures de loggias et de balcons.



5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.
- ⇒ Le bois nu. Un enduit projeté lissé et teinté dans la masse est obligatoire pour toutes constructions qui ne seront pas en pierres apparentes.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.



5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :



- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.



5.7 Les ouvertures & fermetures, percements



Identiques sur l'ensemble de la construction.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être pleins et d'une épaisseur > à 25mm.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.



5.8 Toitures

Toits 2 pans.

Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².

Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.

Tuiles canal, romanes ou mécaniques tons rosé à beige.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Les toits terrasse sont autorisés.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public. Toute les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Les volumes secondaires peuvent être réalisés en toitures terrasses.

Toits terrasse obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits).

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.



5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

<p>NON</p>	<p>OUI</p>	<p>Des principes à retenir</p>
<p>OUI</p>	<p>OUI</p>	
		<p>Les clôtures sont elles-mêmes transparentes au regard.</p>
		<p>Chaque lieu avec ses caractéristiques inspire un genre de clôture, la diversité des éléments minéraux ou végétaux met en scène le paysage (fenêtre de vues, réutilisation d'éléments du paysage, séquences...).</p>

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.



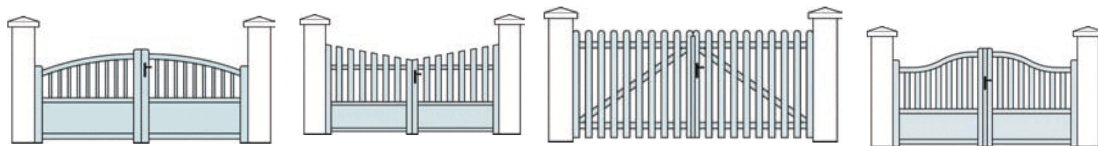
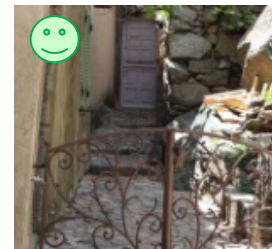
Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇒ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇒ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇒ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇒ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇒ Les balustres.
- ⇒ Les poternes.
- ⇒ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇒ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇒ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇒ Les clôtures opaques.



Demi-ajouré cintré

Demi-ajouré en pente

Ajouré droit

Chapeau de gendarme

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à un commerce ou à un hébergement touristique et situées au niveau du rez-de-chaussée dudit bâtiment sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 15% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

Le PVC est interdit.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles accueillant des logements collectifs et/ou des logements locatifs, des hébergements touristiques devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et/ou la pose sur au-moins 30% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.



Les panneaux photovoltaïques, le chauffage solaire, Les réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, les pompes à chaleurs, ne doivent en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux de la zone UA des villages et quartiers anciens de Nevatoli, de Torraccia, et de Lecci.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.



5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

5.13 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologique, paysagère et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

5.14 Réservoirs – récupération des eaux pluviales



Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m³ en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

Pour les hôtels et logements collectifs cette capacité minimale sera montée à 50m³.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

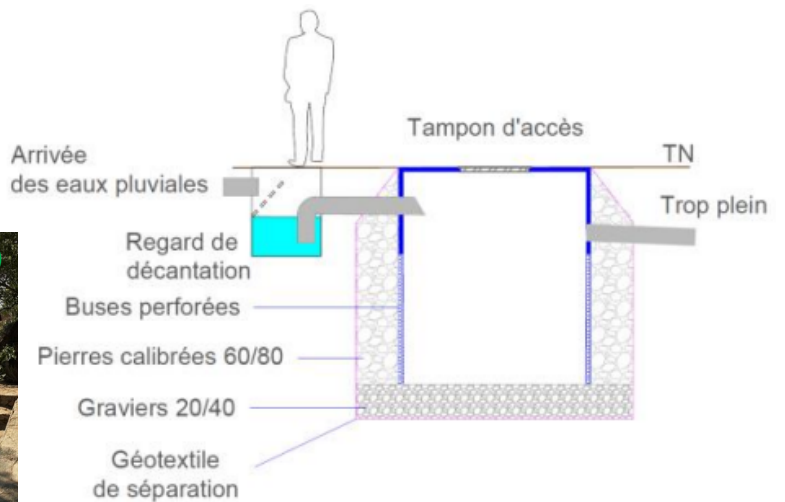
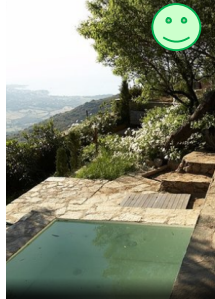


5.15 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Le revêtement des piscines sera de couleur blanche ou sable.



Exemples de constructions individuelles et mitoyennes regroupées Zones UV et UN



Maisons mitoyennes regroupées en pâtés de maisons autour d'un espace public, d'une piazzetta.

Jardinets en façade secondaire.

Végétation méditerranéenne résistante au climat.

Maintien au maximum de la végétation en place.

Coefficient d'imperméabilisation de 0,60.

Coefficient biotope de 0,40 porté à 0,60 si pentes supérieures à 15%.

Construction et volumétries type parallélépipèdes.

Toits 2 pans en tuiles canal.

Toits 1 pan si emprise au sol du bâtiment ou du décroché est inférieure à 30m².

Ouvertures plus hautes que larges.

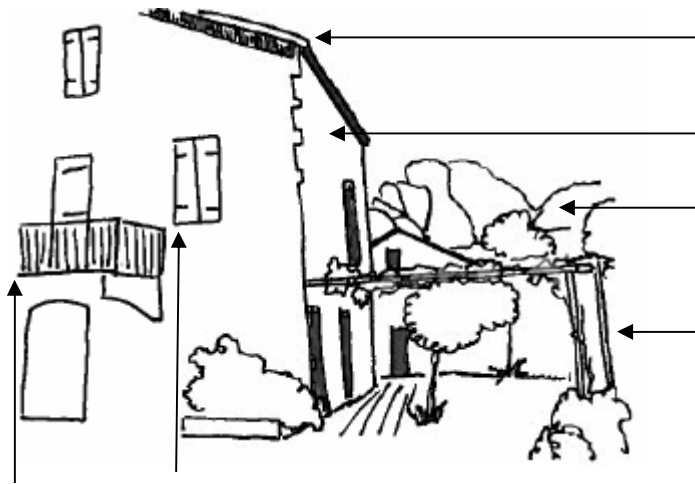
Menuiseries françaises à petits carreaux.

Volets persiennes.

Pas de clôtures.

Limites séparatives formalisées par des haies vives.

Construction Individuelle 4 faces



Toit 2 pans en tuiles canal rouges
Emprise au sol < à 200m²

Façade simple sans décroché,
enduit à la chaux projeté, lissé
teintes dans la masse avec du tuf
local.

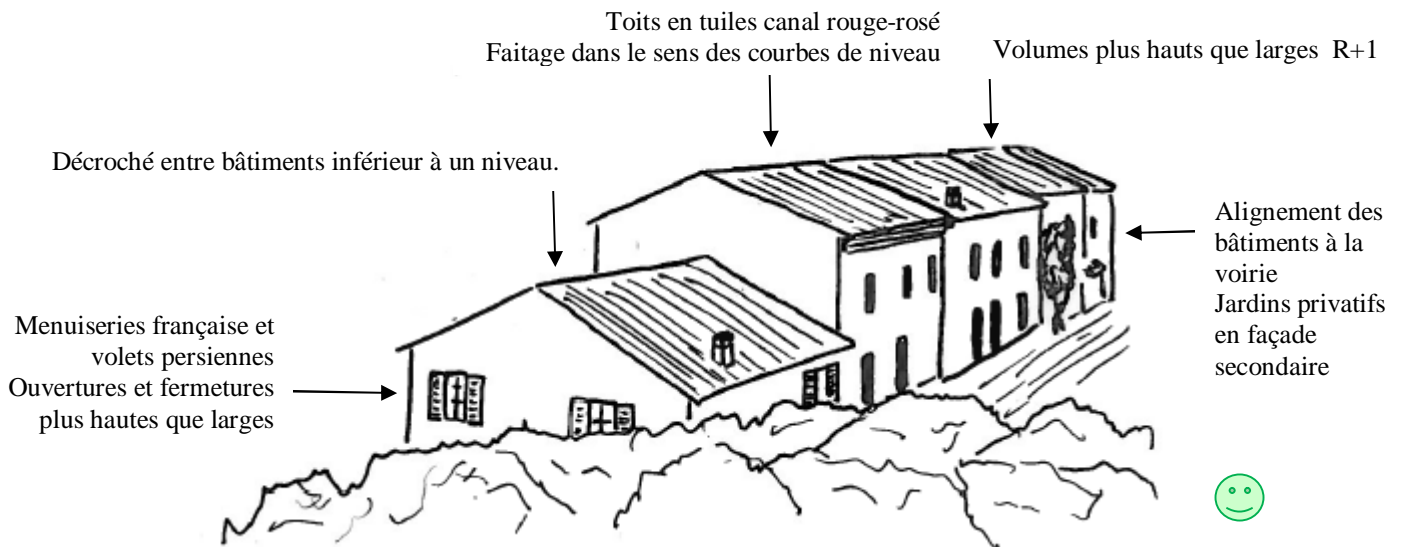
Insertion du bâtiment dans le site
support (amas rocheux,
végétation, pente..).

Treilles en fer forge ou en bois
Vigne vierge, bignone,
bougainvillée.

Balcons maçonnés et/ou en pierres
& garde-corps en fer forgé.

Alignement des ouvertures et des fermetures.
Volets pleins.
Ouvertures et fermetures plus hautes que larges.

Exemples de maisons mitoyennes de village – zones UV et AUQ



Toits en tuiles canal rouge-rosé
Faitage dans le sens des courbes de niveau

Volumes plus hauts que larges R+1

Décroché entre bâtiments inférieur à un niveau.

Menuiseries française et
volets persiennes
Ouvertures et fermetures
plus hautes que larges

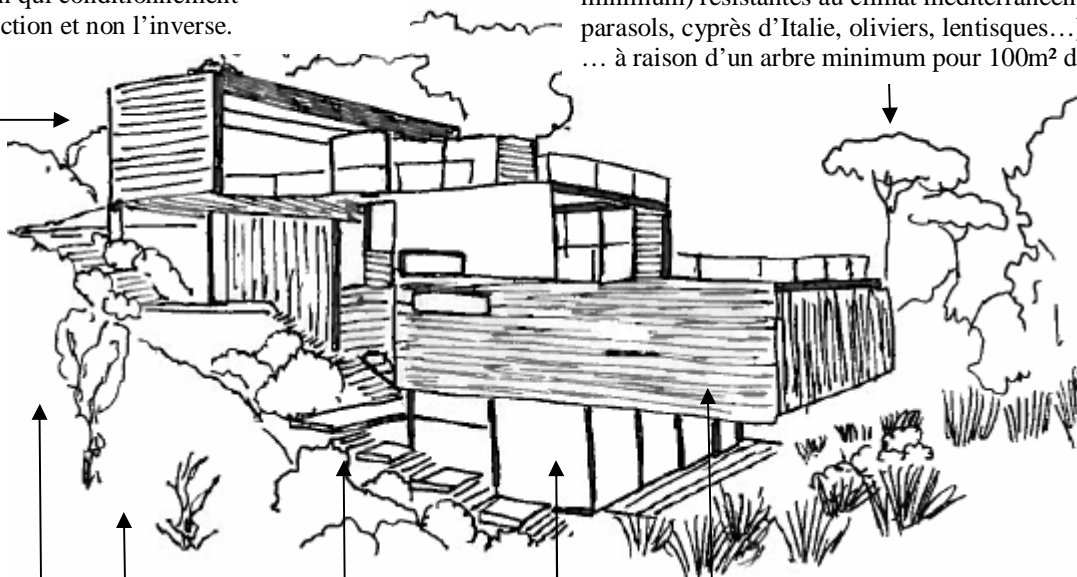
Alignement des
bâtiments à la
voirie
Jardins privés
en façade
secondaire



Exemples architecturaux et paysagers en zones UV, UN Constructions contemporaines toit terrasse végétalisé et insertion dans la pente

Insertion des constructions à partir de la végétation existante et du modelé naturel du terrain qui conditionnent l'organisation de la construction et non l'inverse.

Plantation d'arbres à longues tiges (2m. de hauteur minimum) résistantes au climat méditerranéen (pins parasols, cyprès d'Italie, oliviers, lentisques...) ... à raison d'un arbre minimum pour 100m² de foncier.



Pente naturelle restituée à la livraison des travaux. Enrochements interdits

Arbousiers, oléo-lentisques, chênes...

Transition entre paliers successifs par escaliers.

Ouvertures et fermetures plus hautes que larges. Baies vitrées et volets roulants ou coulissants.

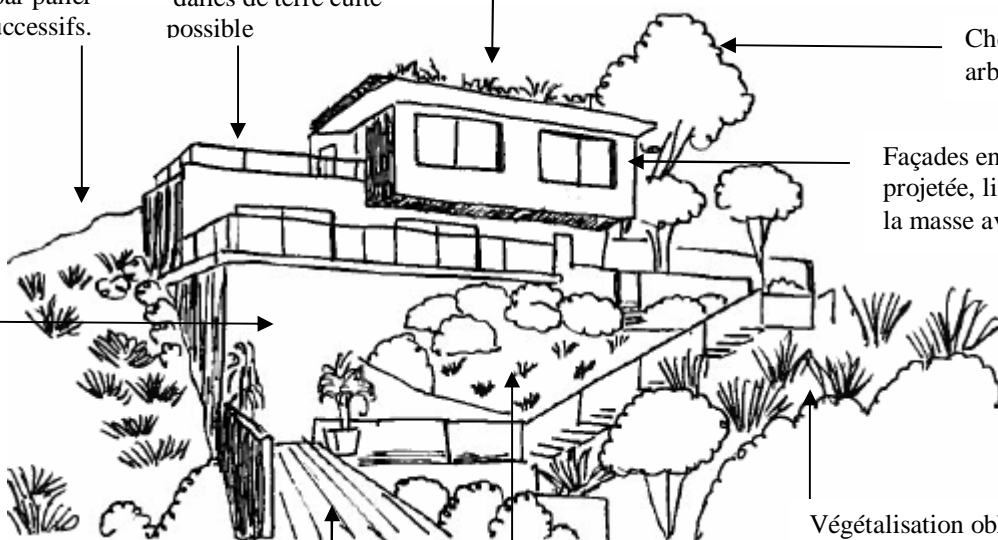
Forme des bâtiments parallélépipédique. Ossature bois possible. Parement bois possible.

Insertion obligatoire du bâtiment à la pente par palier successifs.

Roof top en bois possible
Toit terrasse en dalles de terre cuite possible

Toit terrasse végétalisé

Chênes, pins parasols, arbousiers, lentisques



Façades enduites à la chaux projetée, lissées, teintée dans la masse avec du tuf local.

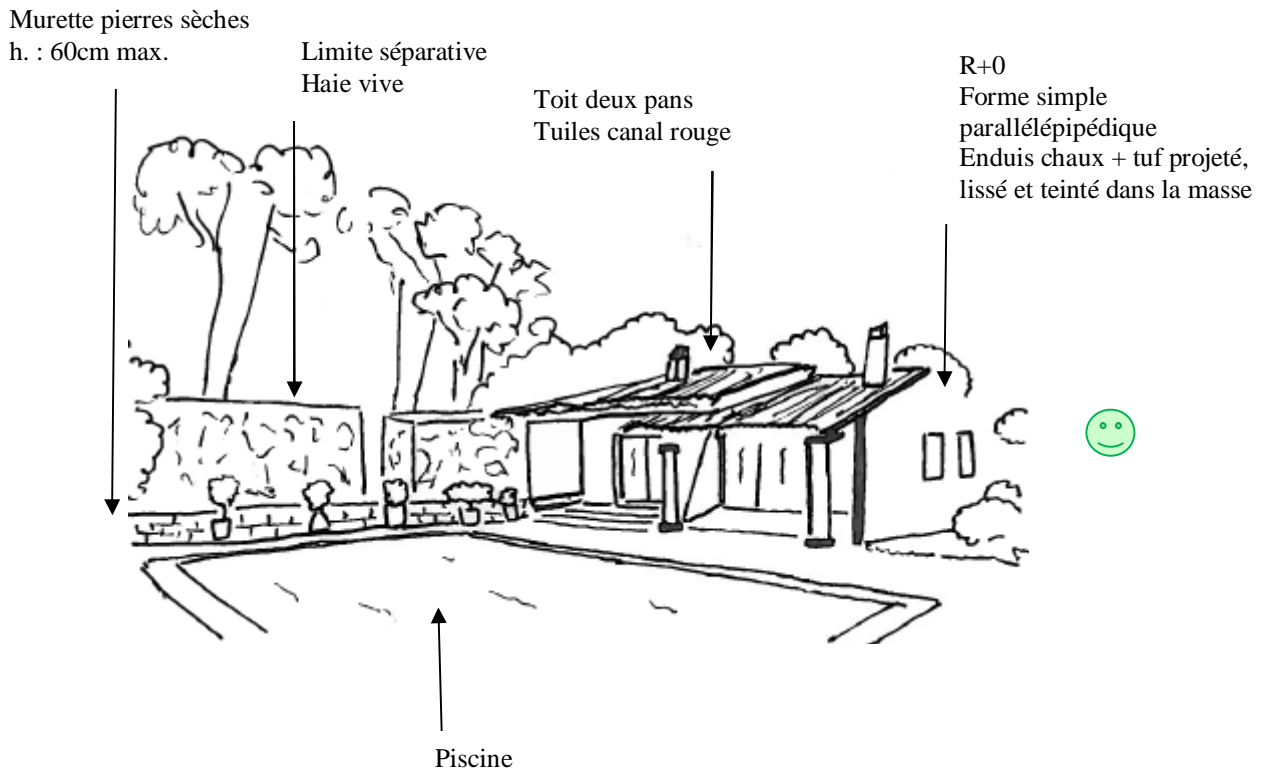
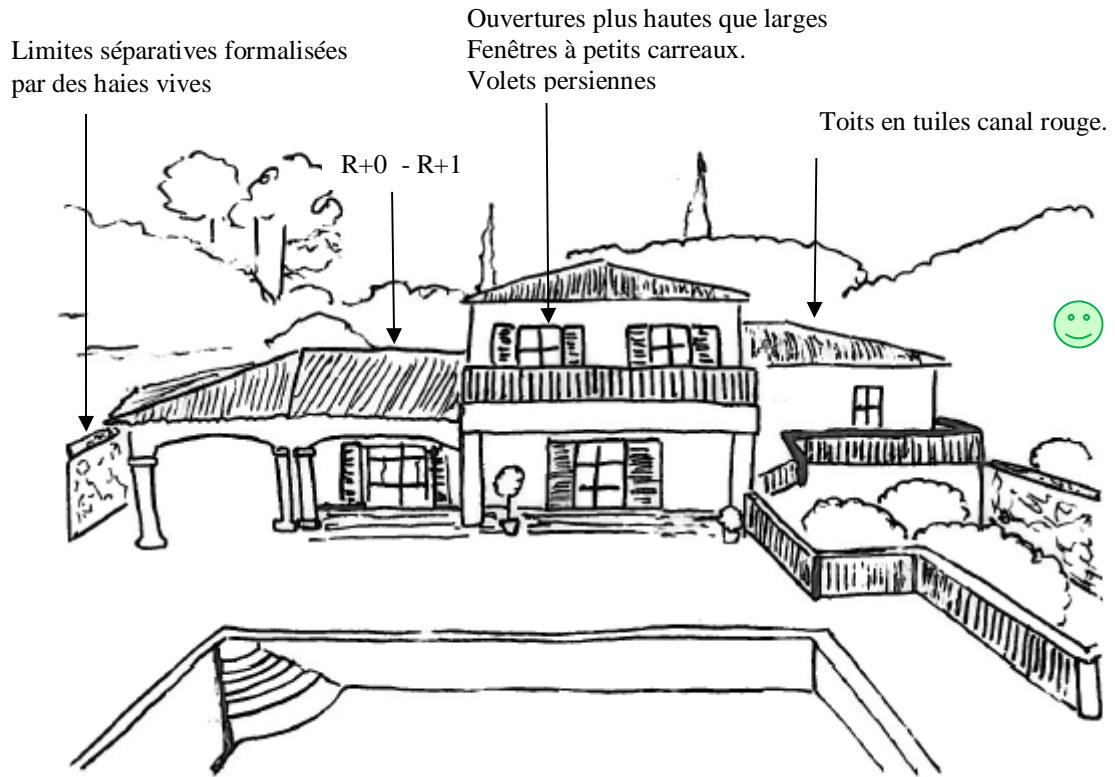
Mur aveugle. Adaptation à la pente.

Terrasses en bois, en pierres de Brando ou en dalles de terre cuite.

Végétalisation obligatoire des terrasses artificialisées

Végétalisation obligatoire de l'assiette du projet à raison d'un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou de 10ml de haie vive ou d'un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Exemple de constructions individuelles Zones UV, UN, UM



Article UV-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30%.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

Un coefficient biotope de 0,40 porté à 0,60 sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

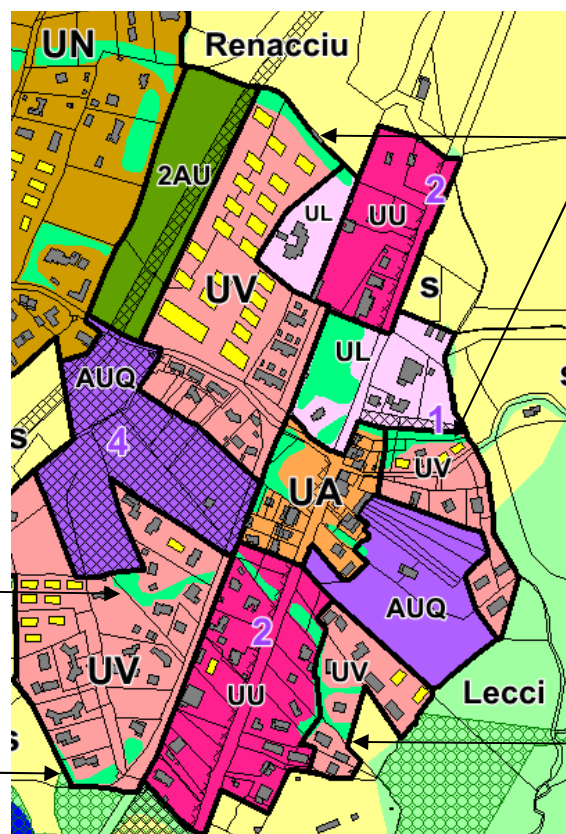
Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇒ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇒ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇒ Les jardins-vergers.
- ⇒ Les pentes.
- ⇒ L'imbibition des sols.
- ⇒ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇒ Les habitats de la faune et de l'avifaune.



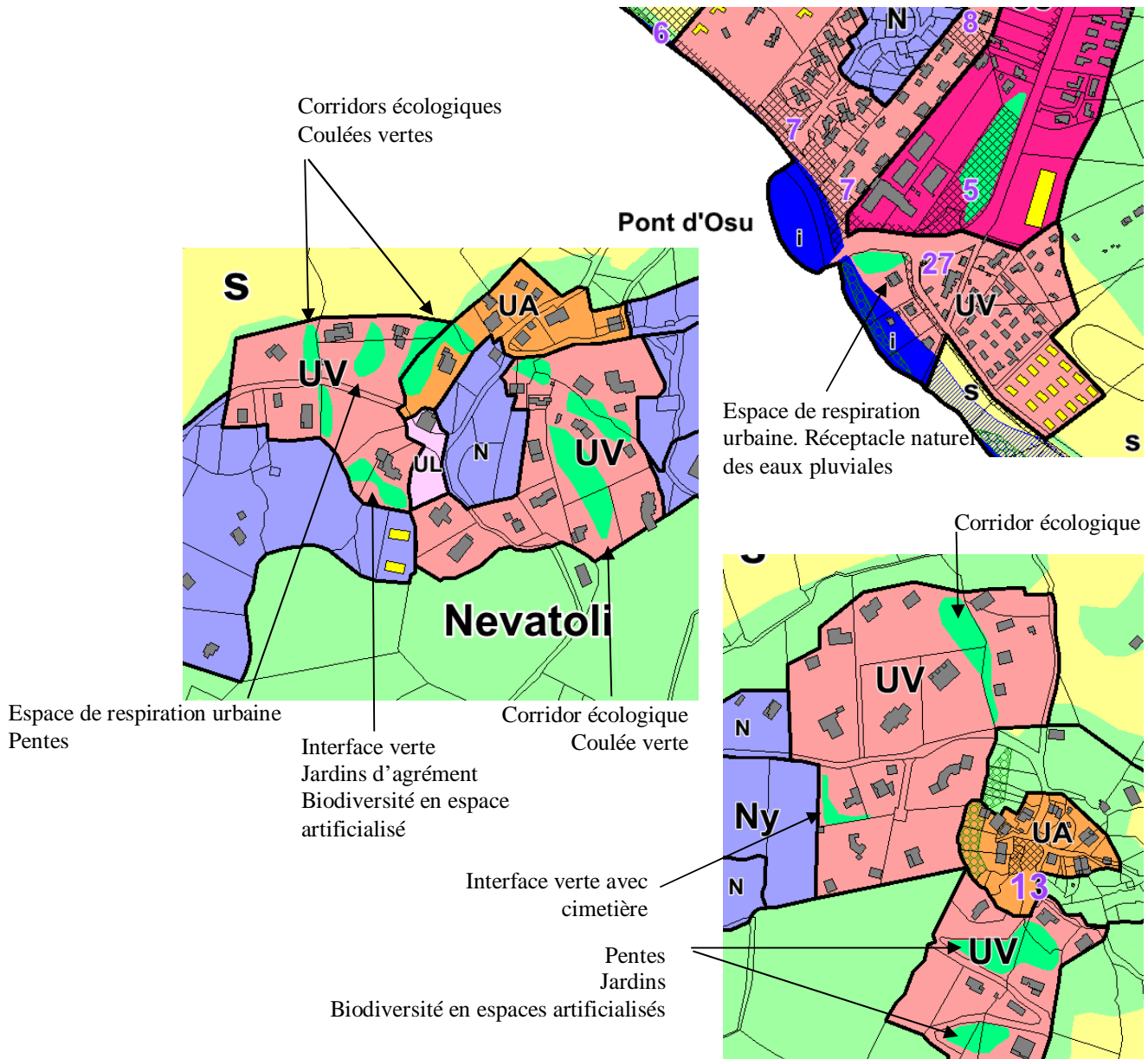
Coulée verte
Corridor écologique



Interface avec les coteaux viticoles
Interfaces boisées
Coulées vertes
Corridors écologiques

Interface verte avec les espaces agraires

Coulées vertes
Corridors écologiques



Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge....) sur certains murs.

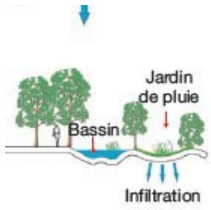
6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

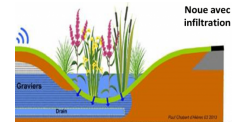
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.





L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.



En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie.

6.4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillage pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, murets en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, restanques..).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

De façon générale, les pratiques de la permaculture sont vivement recommandées au sein des parcelles privées.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Plantation d'arbres fruitiers méditerranéens sur les espaces publics (oliviers, amandiers, plaqueminiers, agrumes).

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.



Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basses résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises



- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, lentisques ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers.
- ⇒ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UV-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus sur les espaces recevant le public.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .

Pour les hébergements touristiques marchands, les aires de stationnement devront prévoir obligatoirement au moins une borne photovoltaïque de recharge pour les véhicules électriques.

Sur les aires de stationnements publiques situées au niveau des concentrations urbaines, prévoir systématiquement un emplacement dédié à la recharge photovoltaïque des véhicules électriques.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

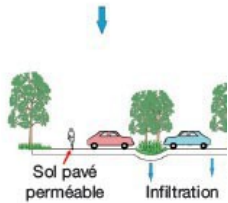


- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇒ Pour les restaurants et débits de boissons : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇒ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergement touristique et les logements : 1 place pour 80m² de plancher.



- ⇒ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.
- ⇒ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.



Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté, les voies douces.

Indépendantes des voies publiques.

Un traitement paysager s'impose.



Section III Equipements et réseaux

Article UV-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UV-2.

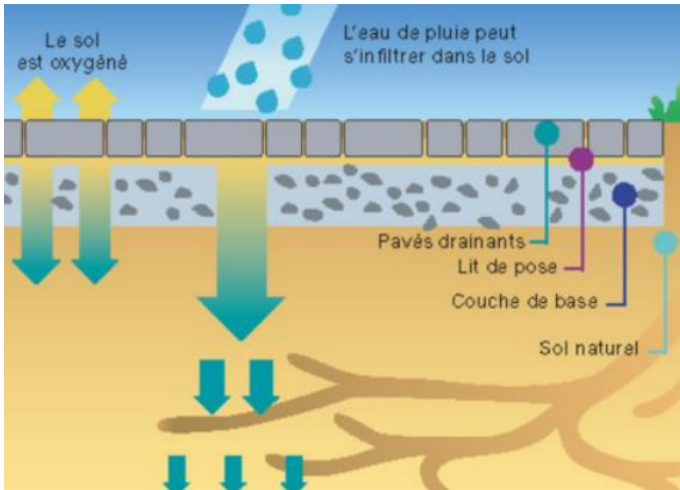
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.



Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

- ⇒ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇒ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇒ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Article UV- 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.



9.2 Assainissement



Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles...) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :



- ⇒ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.
- ⇒ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

Les éléments de climatisation, chauffages et autres pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments ou dans les murs de clôture.

Caractère de la zone UU

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

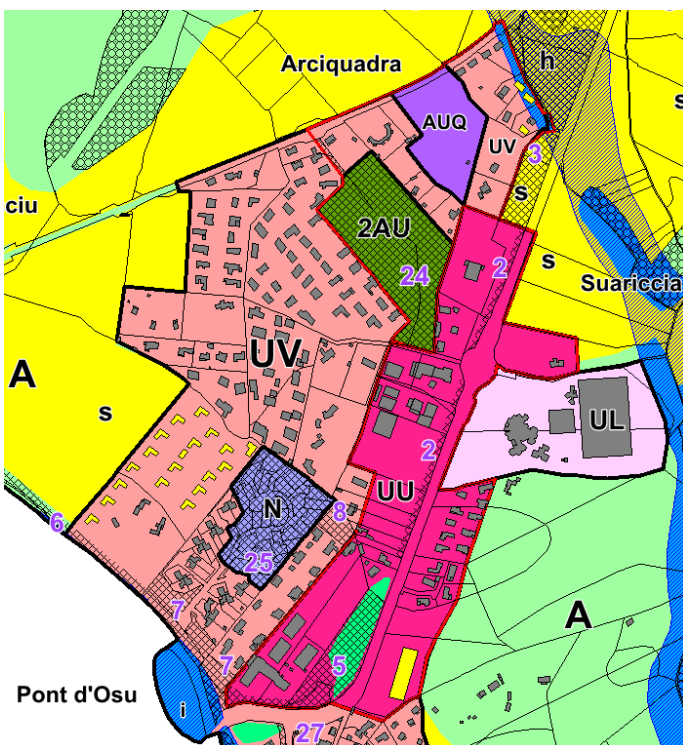
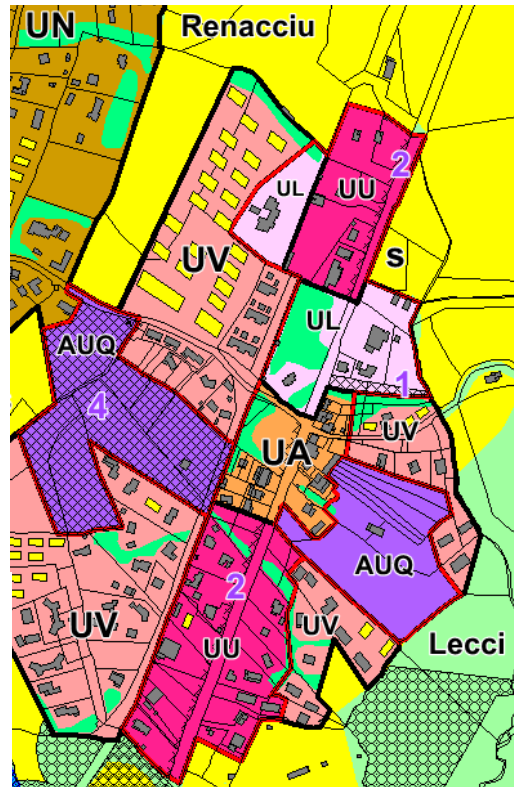
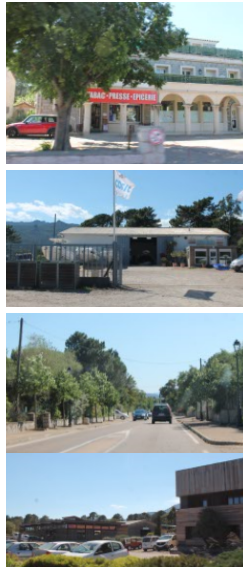
La zone UU est une zone urbaine destinée à l'aménagement d'un boulevard urbain de part et d'autre de la RT10. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

Elle a une vocation mixité urbaine dans laquelle peuvent coexister zones d'activités commerciales et artisanales, espaces résidentiels d'habitat, espaces publics, activités de services, restauration, hôtellerie et commerces de détail.

L'objectif est de structurer l'armature urbaine à partir d'un axe routier et des espaces artificialisés existants, de renforcer la mixité fonctionnelle sur cet axe dynamique et de promouvoir la mixité des circulations avec un traitement urbain et végétal approprié.

La zone UU couvre les secteurs bordant la RT10 entre le pont de l'Osu, Suariccia et le village de Lecci.

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).



Section I

Usage des sols et destination des constructions

Article UU-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UU-2 et dans la définition du caractère de la zone UU. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols que celles d'origine.

Sur les secteurs impactés par l'aléa « fort » **risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article UU-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (secteurs du boulevard urbain de Lecci – Suariccia – pont de l'Osu).

Les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (loi Le Meur du 19 novembre 2024).

Dans la zone UU, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UU et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
3. Les extensions des constructions existantes en alignement aux fronts bâtis existants et à la RT10 suivant les modalités de recul et d'implantations prescrites par l'article 4.5 et le parti d'aménagement retenu par les OAP.
4. Les constructions d'habitation denses et regroupées en alignement aux fronts bâtis existants et à la RT10 suivant les modalités de recul et d'implantations prescrites par l'article 4.5 et le parti d'aménagement retenu par les OAP. Pavillonnaire individuel interdit.

Concernant les habitations, densité minimale de 15 logements à l'hectare.

5. Les équipements et activités d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.
6. Sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances à l'espace résidentiel :
 - ⇒ Les activités de services d'une surface de 20m² à 150m².
 - ⇒ Les commerces de détail d'une surface de 30m² à 200m².
 - ⇒ Les activités à caractère artisanal d'une surface de 20m² à 100m².
 - ⇒ Le renforcement de la zone artisanale avec des bâtiments jusqu'à 1000m².
 - ⇒ Le renforcement de la zone commerciale sous réserve que les bâtiments ne dépassent pas 300m² de surface commerciale.
 - ⇒ Le commerce de gros sous réserve que les surfaces commerciales ne dépassent pas 300m².
 - ⇒ Les activités du secteur secondaire et les entrepôts sous réserve du traitement végétal des interfaces entre les bâtiments et la RT10.
 - ⇒ L'hôtellerie.
 - ⇒ Les autres hébergements touristiques excepté les résidences secondaires.
 - ⇒ La restauration.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation et ceux recevant le public sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCl (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCl (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement prosrites.

Isolement acoustiques des infrastructures terrestres – RT10

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnées, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leur arrêtés d'application.

Pour Les infrastructures routières concernées (RT10).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Niveau 3 – largeur du secteur affecté : 100m. de l'emprise de la voirie.

Totalité de la RT10 sur Lecci excepté la ZA du pont de l'Osù.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 73 dB(A).

Niveau 4 – largeur du secteur affecté : 30m. de l'emprise de la voirie.

ZA du pont de l'Osù.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 68 dB(A).

Article UU-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les bâtiments de logements collectifs devront prévoir :

- ⇒ 30% de logements sociaux.
- ⇒ 20% de logements locatif en sus.
- ⇒ 50% de logements en accession.

Les fronts bâtis de maisons de village mitoyennes devront prévoir :

- ⇒ 30% de logements sociaux.
- ⇒ 20% de logements locatif en sus.
- ⇒ 50% de logements en accession.

Le rez-de-chaussée des logements collectifs et des maisons de village devra accueillir une activité à caractère économique type petits commerces de détail, activités de services, restaurants.

Les espaces accueillant services de proximité et petits commerces de détail pourront accueillir à l'étage soit des logements, soit des bureaux, soit un espace médical, soit un espace à caractère ludique, culturel, artistique ou sportif.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UU-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction et aux voies de circulation et de stationnement.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,60 en UU.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Sans objet.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions | contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 5 m.

Entre constructions

Mitoyenneté recommandée.
Alignement des fronts bâtis à la RT10.

Plusieurs constructions au sein d'une même propriété recommandée lorsque l'emprise foncière le permet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Rappel : le perron ne constitue pas l'alignement.

Pour les constructions mitoyennes, les façades sont alignées.

De façon générale, l'implantation des constructions se fait à au moins 15 m. de la RT10 et à 10m. des autres voiries.

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant ou à au moins 15m. de la RT10 et 10m. des autres voiries.

5m. devront être mise à disposition de la collectivité pour le traitement paysager et les aménagements urbains des abords de la RT10 ainsi que l'organisation des circulations douces au regard du parti d'aménagement et des orientations retenus dans les OAP.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.

Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtages et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Constructions nouvelles, en cas de mitoyenneté

Si la construction nouvelle est implantée entre deux bâtiments existants, la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles non mitoyennes : leur hauteur calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

- ⇒ 10m.max, entre 2 & 3 niveaux (R+1 / R+2) pour les maisons de village mitoyennes.
- ⇒ 13m. et 4 niveaux maximum (R+ 2 / R+3) pour les constructions d'habitat collectif.
- ⇒ 11m.maximum pour les bâtiments à caractère économique et commercial des espaces commerciaux et zones d'activités artisanales.

Dans tous les cas, la hauteur ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du site.

Ces conditions de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics sauf à proximité d'un édifice répertoriés ou classé (Cf. annexes du présent règlement et/ou le rapport de présentation).

Dans tous les cas, *pour les logements collectifs, et les établissements recevant le public un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol*, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3 m.

Article UU-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇒ Poternes.
- ⇒ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

De façon générale sont à privilégier :

Pour les bâtiments à caractère économique :

- ⇒ Les bardages bois.
- ⇒ Les ossatures bois et notamment le lamellé-collé.
- ⇒ Le verre, le bois, la pierre de granite local joints sec.
- ⇒ Reproduite dans un souci d'uniformité, les matériaux et la structure des bâtiments en place en texture et en couleurs.

Pour les constructions à usage d'habitation les façades seront couvertes d'un enduit à la chaux projeté, lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).

5.5 Les colorations

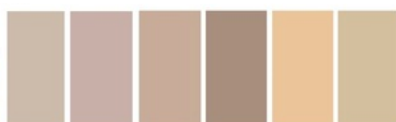
Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles rondes canal de terre cuite rouge pour les constructions à usage d'habitation.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Le PVC.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans.

Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieure à 150m².

Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.

Tuiles canal, romanes.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public. Toute les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Les bâtiments à caractère économique auront un toit terrasse végétalisé avec au moins 50% de leur surface couverte par des panneaux photovoltaïques et à minima suffisants pour subvenir aux besoins de l'activité.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.9 Les clôtures

Concernant les propriétés et les parcelles attenantes à la RT10 les clôtures sont strictement interdites sauf pour les entrepôts de matériaux (se référer ci-dessous).

Ailleurs, les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Portails

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇒ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇒ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇒ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇒ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇒ Les balustres.
- ⇒ Les poternes.
- ⇒ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇒ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇒ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à une activité commerciale sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 15% de la surface de la façade du bâtiment.

Le PVC est interdit.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles accueillant des logements collectifs et/ou des logements locatifs et tout type d'habitation devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et/ou la pose sur au-moins 30% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Ce chiffre s'élève à 50% de la surface du toit pour les bâtiments à dominante économique.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou par un enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

Pour tout porteur de projet souhaitant réaliser une construction passive avec inertie lourde et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents, une emprise au sol des

bâtiments supplémentaire de 20% au maximum autorisé sera accordée. Dans ce cas toute installation de climatiseur sera interdite.

Une variation des formes et des matériaux peut être autorisée sous réserve qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable avec inertie lourde (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...).

5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

5.13 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologique, paysagère et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

5.14 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m³ en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

Pour les logements collectifs et les bâtiments à caractère économique, cette capacité minimale sera montée à 30m³.

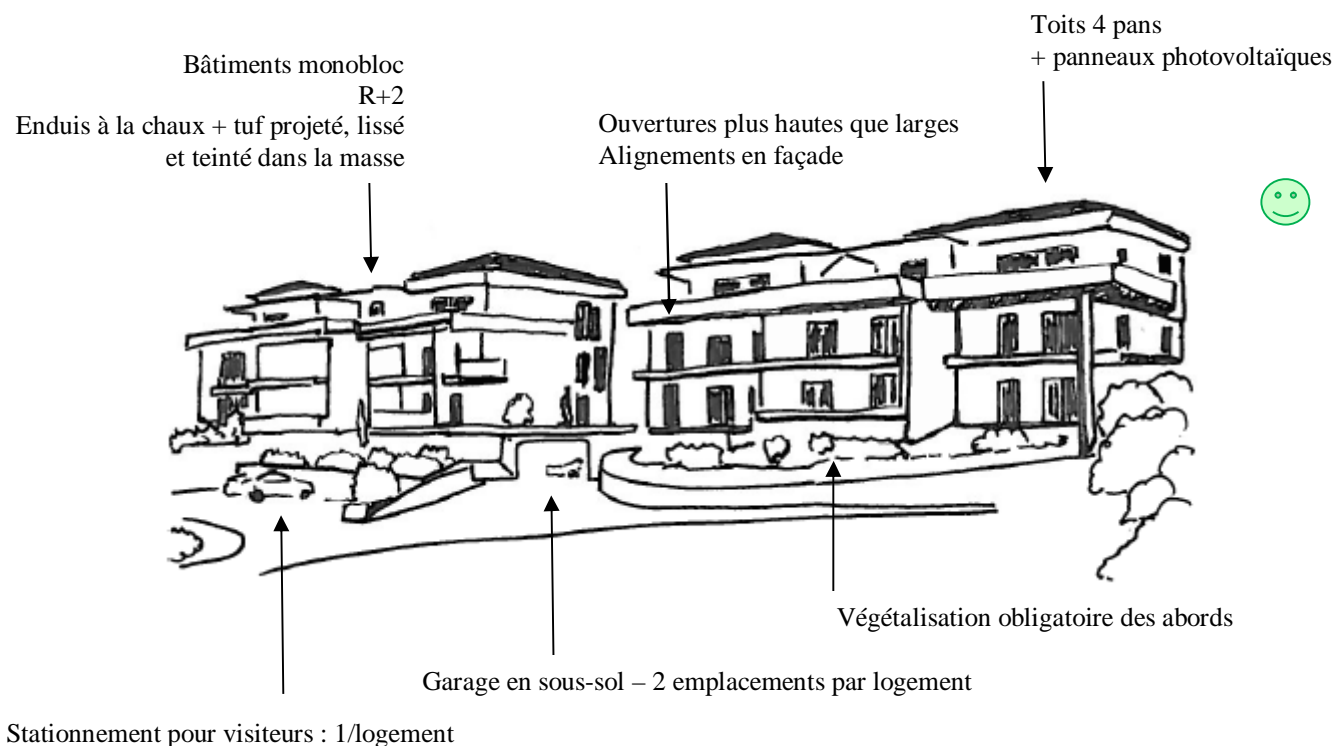
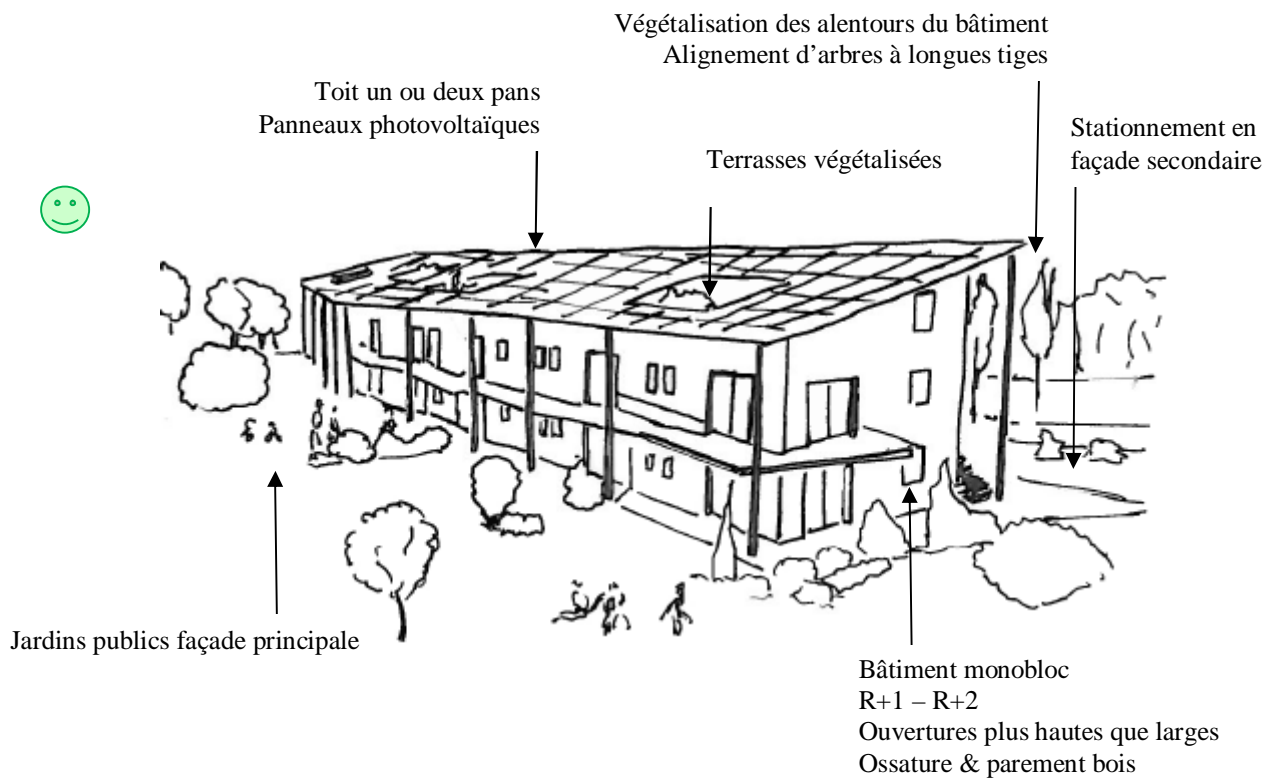
Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive.

5.15 Eléments divers

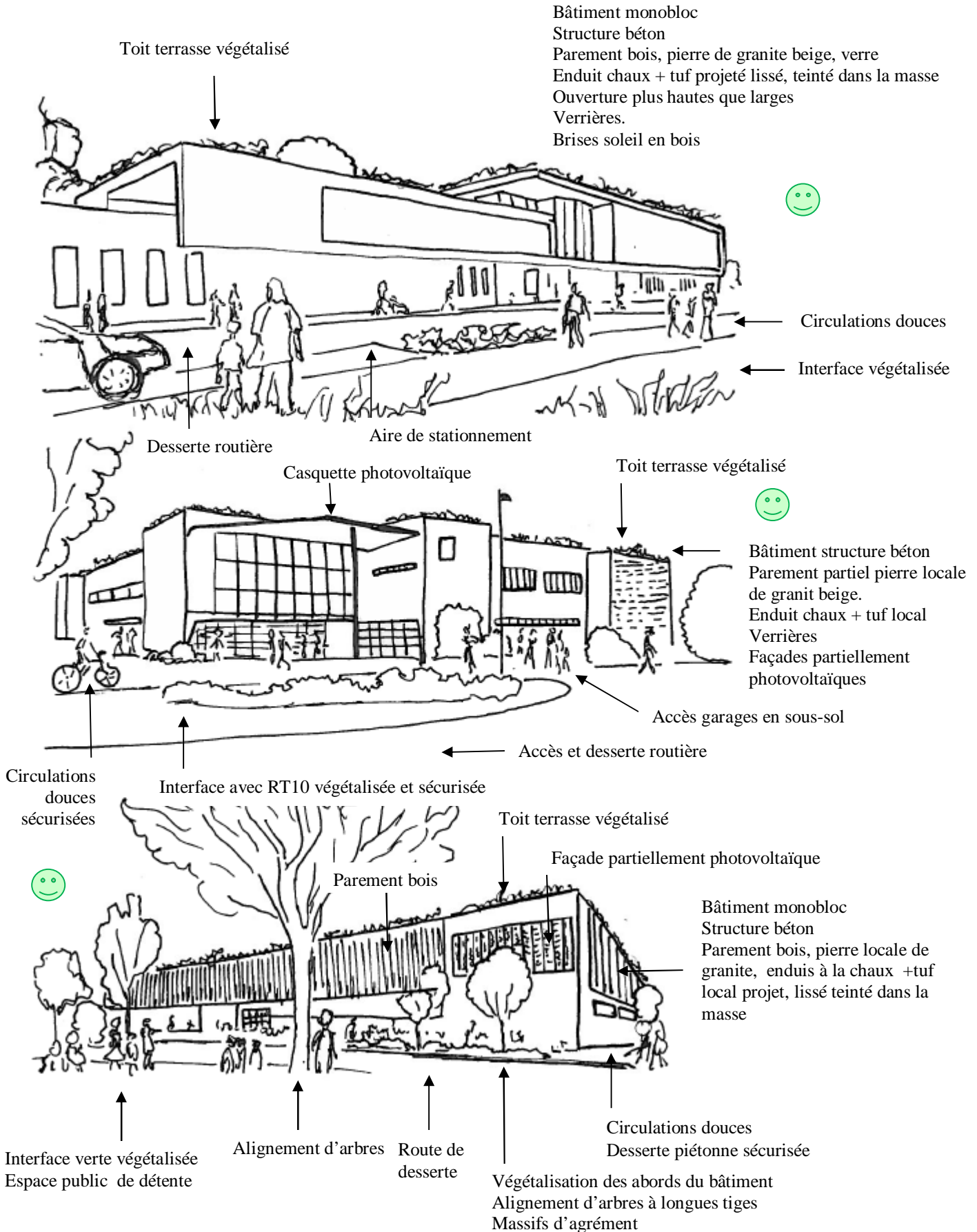
Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Exemple de logements collectifs – zones UU, AUQ



**Exemples des bâtiments à caractère commercial – artisanal –
Zones UU et AUW**



Article UU-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30% ou d'un étage supplémentaire pour les constructions d'habitation.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, et autres annexes, aux aires de stationnement et à la voirie de desserte.

Un coefficient biotope de 0,40 est retenu afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇒ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇒ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇒ L'imbibition des sols.
- ⇒ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇒ Les habitats de la faune et de l'avifaune.
- ⇒ Les coulées vertes.
- ⇒ Les interfaces.

Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbres à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, ou des toits terrasses accessibles, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge....) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie.

6.4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillage pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Les abords de la RT10 seront obligatoirement plantés d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige d'agrément (+ 2m² de hauteur) ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier imperméabilisé.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, lentisques, tilleuls ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.

- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, rosiers.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UU-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Le stationnement réservé aux deux roues est obligatoires sur les espaces recevant le public.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .

Chaque aire de stationnement accueillant le public devront prévoir obligatoirement au moins une borne photovoltaïque de recharge pour les véhicules électriques.

Sur les aires de stationnements publiques situées au niveau des concentrations urbaines, prévoir systématiquement un emplacement dédié à la recharge photovoltaïque des véhicules électriques.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les restaurants et débits de boissons : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇒ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

- ⇒ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.

- ⇒ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Section III Equipements et réseaux

Article UU-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UU-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins publics doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

- ⇒ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇒ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇒ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Article UU– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles...) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

1.5 Eclairage public :

Sans objet.

9.6 Autres réseaux :

Les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Caractère de la zone UM

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UM est une zone urbaine d'habitat groupé du village marin de San Cyprien. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

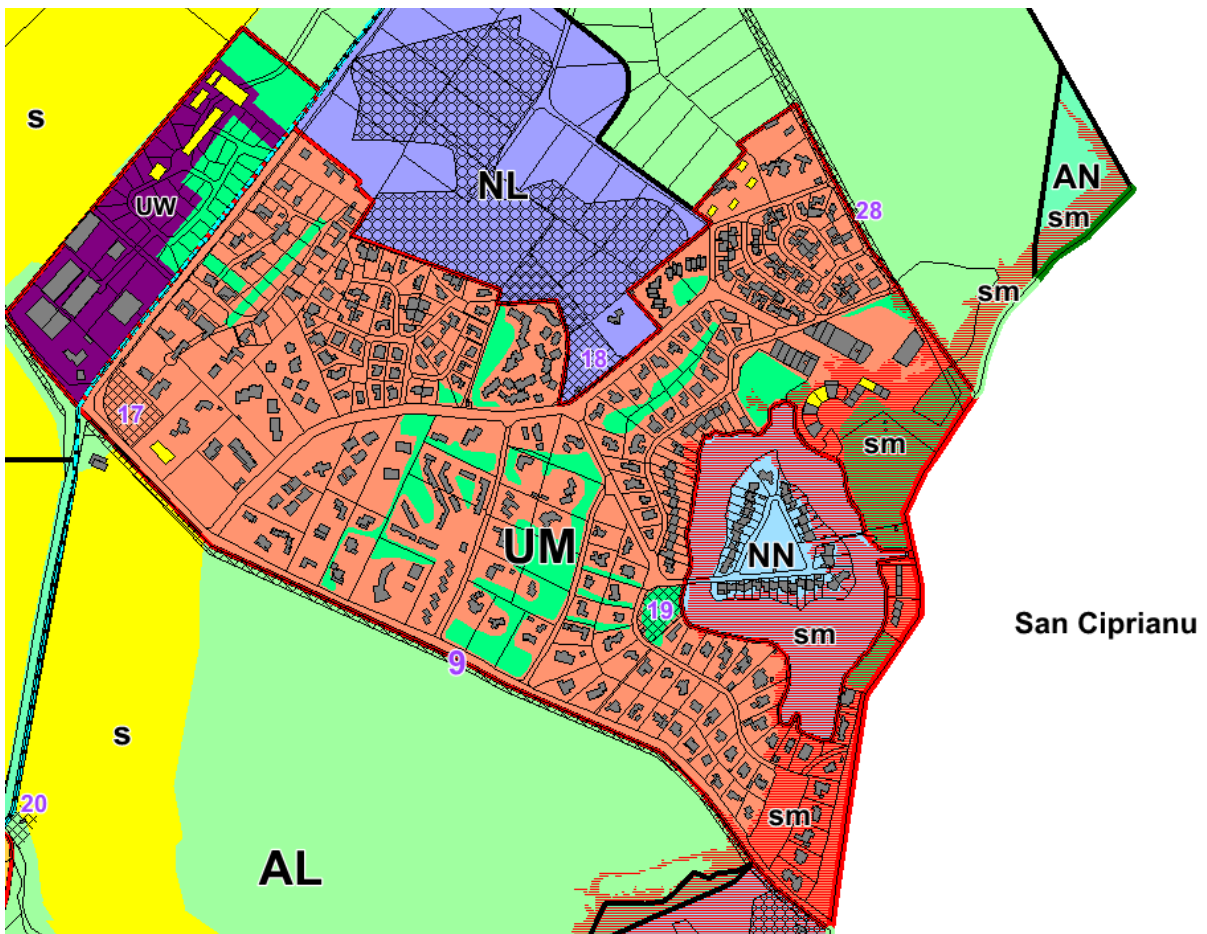
Elle a une vocation essentiellement d'habitat, d'hébergements touristiques, d'activités de services de commerces de détail et de restauration.

L'objectif est de maintenir et de structurer une urbanisation balnéaire fonctionnelle tout en assurant le développement culturel et l'aménagement de l'espace public, des espaces verts et des arrière-plages.
A partir du village marin et des équipements existants.

La zone UM couvre le secteur balnéaire et littoral du village marin de San Ciprianu.

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).

Sur les secteurs supportant un risque de submersion marine « sm », la doctrine relative à l'application des zones submersible (AZS) s'applique.



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article UM-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UM-2 et dans la définition du caractère de la zone UM. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Le commerce de gros.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine « sm »**, toute construction est interdite ainsi que tout aménagement recevant le public en zones soumises à des chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Article UM-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (secteurs de San Ciprianu).

Dans la zone UM, sauf en « UMsm », sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UM et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
3. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 3m. de la construction.
4. Les abris de jardins et garages suivant les mêmes caractéristiques que la construction principale et à moins de 5m. de la construction principale.

5. Les extensions des constructions existantes en une seule fois, dans la limite totale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine, au regard de leurs caractéristiques lors de l'approbation du PLU. Les dépendances seront accolées au volume principal.
6. Les constructions d'habitation, logements et hébergements.
7. Les activités de services dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.
8. Les hôtels et autres hébergements touristiques.
9. Les hébergements.
10. Sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :
 - ⇒ Les commerces de détail dont la surface commerciale est comprise entre 25m² et 100m².
 - ⇒ Les activités de services dont la surface du local ne dépasse pas 100m².

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Au regard de l'Atlas de **Submersion marine**, sur les secteurs couverts par ce type de risque, sont autorisés les travaux usuels de mise aux normes, d'entretien et de gestion courante des constructions, ouvrages, installations et aménagements existants sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Concernant les secteurs en zones rouge soumis à un risque intense de submersion marine et les secteurs hachurés en violet soumis à chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Concernant les secteurs en zones bleue soumis à un aléa de submersion marine modéré et les secteurs hachurés en rouge soumis à franchissement de paquets de mer, sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées.

Les secteurs en zone verte, exposés à un aléa modéré de submersion marine dans un futur proche en raison de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée, mais des mesures de protection en matière des biens et des personnes doivent être prévues par anticipation.

Tout projet autorisé devra être conforme aux prescriptions suivantes :

- ✓ Les planchers habitables ou aménageables doivent être positionnés au-dessus de la côte altimétrique correspondant au niveau marin « horizon 2100 ».
- ✓ Les sous-sols ou vides sanitaires ne doivent pas excéder une hauteur sous plafond de 1m. et ne doivent pas être aménageables ou transformables.

- ✓ Le remisage, stockage et les dépôts ne doivent pas concentrer des produits polluants ou dangereux, et doivent être prévus pour empêcher les effets d'emportement par une submersion.
- ✓ Les clôtures (haies, grillage, palissade, mur ...) doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% à l'écoulement des eaux et ce, dès les 50 premiers centimètres, mur bahut compris. Les grillages devront être à mailles large, soit de côté supérieur ou égal à 5cm.
- ✓ Lorsque le terrain est situé en zone inondable, les structures ou bâtiments destinés à accueillir le public ou à faciliter le rassemblement de personnes (airs de jeux, aires de stationnement...) devront comporter, au niveau des entrées des constructions ou des accès au terrain, une signalisation informant le public du caractère inondable du site.

Cartographie Cf. annexes du PLU.

Article UM-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Le rez-de-chaussée des logements collectifs et des maisons de village devra accueillir une activité à caractère économique type petits commerces de détail, activités de services, restaurants.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UM-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

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

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique environnementale du site, du quartier. Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

Restauration – rénovation : les extensions doivent reprendre les volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,60 en UM.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être supérieure à 5 m.

Entre constructions

Mitoyenneté recommandée.

Plusieurs constructions au sein d'une même propriété recommandée lorsque l'emprise foncière le permet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

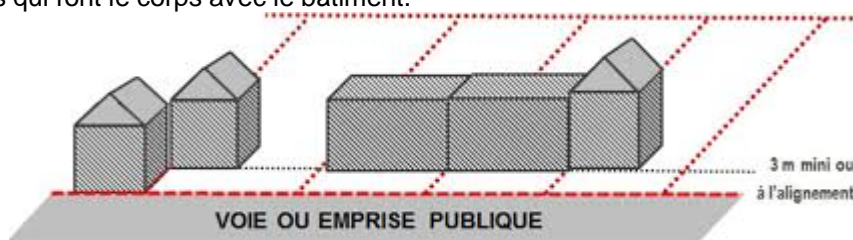
Rappel : le perron ne constitue pas l'alignement.

Pour les constructions mitoyennes, les façades sont alignées.

Pour les constructions individuelles isolées et annexes, l'implantation des constructions se fait à au moins à 3 m. des emprises publiques ou à l'alignement.

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant ou à moins 3m. des emprises publiques.

Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.



Les piscines devront respecter un recul minimum de 3m. des voies et emprises publiques.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.

Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtes et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Constructions nouvelles, en cas de mitoyenneté

Si la construction nouvelle est implantée entre deux bâtiments existants, la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles non mitoyennes : leur hauteur calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

- ⇒ 7m.max, entre 1 & 2 niveaux (R+0 / R+1) pour les constructions d'habitat individuel.
- ⇒ 7m.max, entre 1 & 2 niveaux (R+0 / R+1) pour les constructions maisons de village.
- ⇒ 10m. et 3 niveaux (R+ 2) pour les constructions d'habitat collectif.
- ⇒ 10m. et 3 niveaux (R+ 2) pour les constructions hébergements touristiques hôteliers et les résidences de vacances.

Dans tous les cas, la hauteur ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du quartier.

Ces conditions de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics sauf à proximité d'un édifice répertoriés ou classé (Cf. annexes du présent règlement et/ou le rapport de présentation).

Dans tous les cas, *pour les logements collectifs, les projets hôteliers et établissements recevant le public un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3 m.*

Article UM-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇒ Poternes.
- ⇒ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du quartier. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière ou du tuf local.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.
- ⇒ Le bois nu. Un enduit projeté lissé et teinté dans la masse est obligatoire pour toutes constructions qui ne seront pas en pierres apparentes.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du quartier, des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles ronde canal de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être pleins et d'une épaisseur > à 25mm.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans.

Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².

Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.

Tuiles canal, romanes.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.
 Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
 Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public.

Toutes les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Des principes à retenir

La faible hauteur laisse voir le paysage derrière.

Les clôtures sont elles-mêmes transparentes au regard.

Chaque lieu avec ses caractéristiques inspire un genre de clôture, la diversité des éléments minéraux ou végétaux met en scène le paysage (fenêtre de vues, réutilisation d'éléments du paysage, séquences....).

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

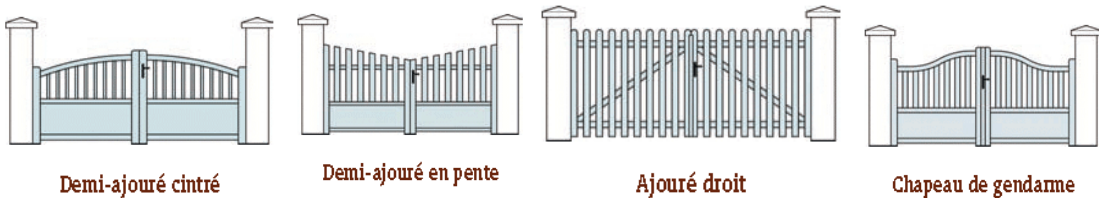
Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇒ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇒ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇒ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇒ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇒ Les balustres.
- ⇒ Les poternes.
- ⇒ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇒ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇒ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇒ Les clôtures opaques.



5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à un commerce ou à un hébergement touristique et situées au niveau du rez-de-chaussée dudit bâtiment sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 15% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

Le PVC est interdit.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles accueillant des logements collectifs et/ou des logements locatifs, des hébergements touristiques devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et/ou la pose sur au-moins 50% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

5.13 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologique, paysagère et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

5.14 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m³ en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

Pour les logements collectifs et les hébergements touristiques type hôtels et résidences de vacances, cette capacité minimale sera montée à 80m³.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

5.15 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Le revêtement des piscines sera de couleur blanche ou sable.

Article UM-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique



Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30% ou d'une hauteur d'un niveau supplémentaire (3m.).

6.2 Surface éco-aménageable

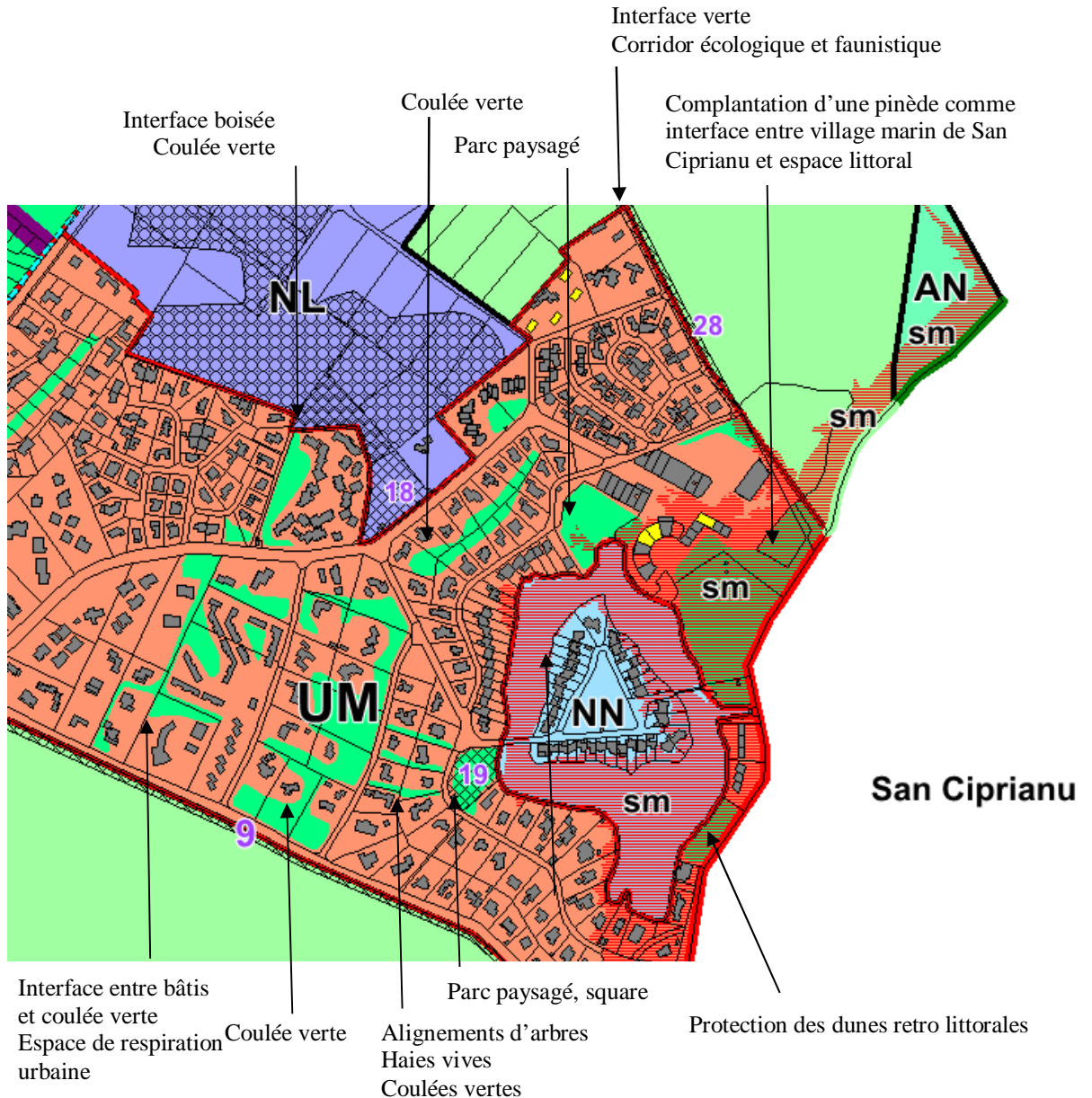
L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

Un coefficient biotope de 0,40 afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇒ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇒ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇒ Les jardins-vergers.
- ⇒ L'imbibition des sols.
- ⇒ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇒ Les habitats de la faune et de l'avifaune.
- ⇒ Des interfaces vertes entres constructions.
- ⇒ Des coulées vertes et corridors faunistiques.
- ⇒ Les massifs dunaires en arrière-plage.
- ⇒ La complantation d'interface entre milieux sensibles et milieux artificialisés.



Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction.

Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge....) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie.

6.4 Les espaces libres de plantations.

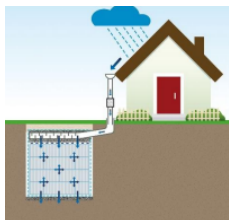
Généralités

Obligation légale de débroussaillage pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.



La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, lentisques ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers.
- ⇒ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

La plantation de jardins méditerranéens est vivement recommandée : figures, oliviers, agrumes, plaqueminiers, grenadiers, caroubiers, tamaris, , pins parasols, araucarias...

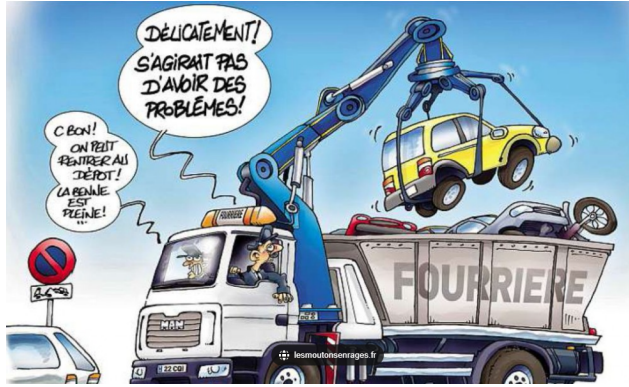
Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.



Article UV-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application



Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus sur les espaces recevant le public.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement

devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .



Pour les hébergements touristiques, les aires de stationnement devront prévoir obligatoirement au moins une borne photovoltaïque de recharge pour les véhicules électriques.

Sur les aires de stationnements publiques situées au niveau des concentrations urbaines, prévoir systématiquement un emplacement dédié à la recharge photovoltaïque des véhicules électriques.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇒ Pour les restaurants et débits de boissons : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇒ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergement touristique et les logements : 1 place pour 80m² de plancher.
- ⇒ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.
- ⇒ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier.



Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté, les voies douces. Elles seront indépendantes des voies publiques. Un traitement paysager s'impose.

Section III Equipements et réseaux

Article UM-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UM-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Article UM– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles...) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.
- ⇒ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

Les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments ou dans les murs de clôture.

Caractère de la zone UL

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UL est vouée à accueillir des structures et des équipements publics et notamment des équipements sportifs, de loisirs, un centre culturel, un théâtre de verdure, une salle des fêtes, un groupe scolaire, une place publique, un parc paysager, un village des artistes, un musée et une galerie d'expositions, la maison des associations, une école de musique, des aires de stationnements publiques, des logements sociaux, des logements pour les saisonniers et des logements pour les artistes....

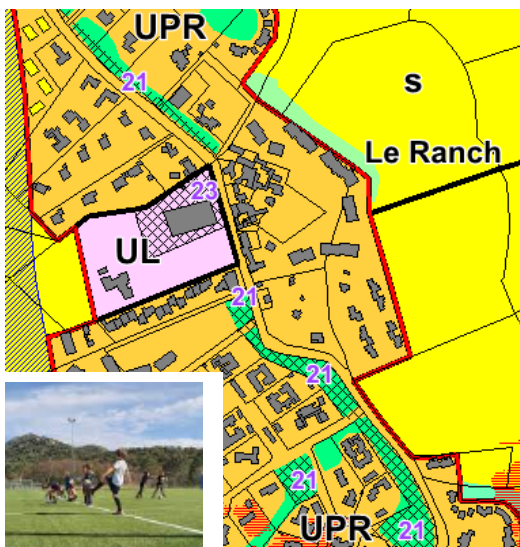
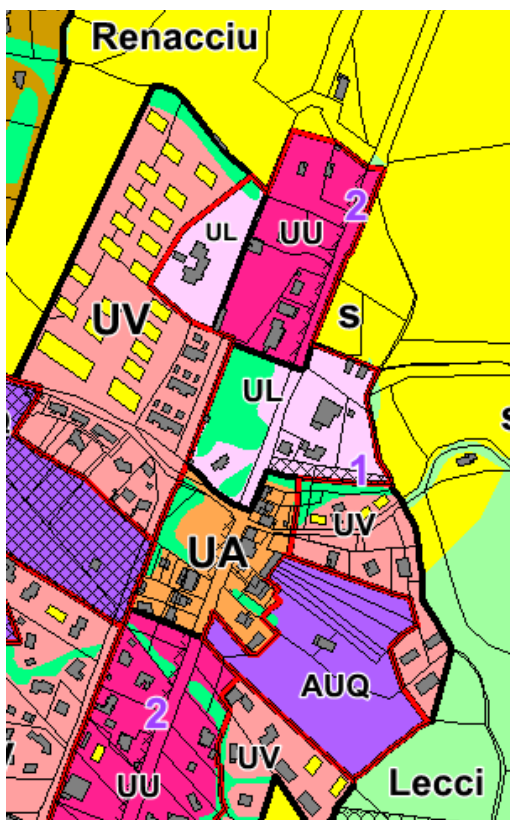
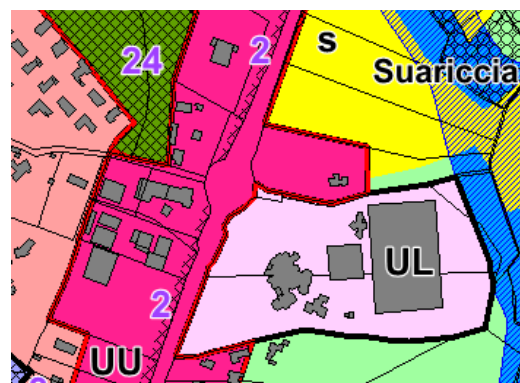
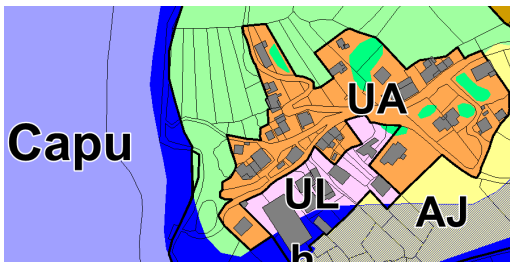
Elle a une vocation publique, toutefois les activités de services et équipements doivent être compatibles avec les zones d'habitat voisines.

L'objectif est de renforcer la place des espaces et des équipements publics au sien même des espaces habités afin de renforcer le lien social et l'attractivité des quartiers résidentiels. Assurer un développement équilibré et durable du territoire et réduire les déplacements. De façon générale il s'agira de renforcer les services publics et de s'adapter aux besoins générés par les populations nouvelles en vue de leur épanouissement.

La zone UL couvre les secteurs de Capu, Renacciu, Lecci, Nevatoli, Suariccia et le Ranch.

Les secteurs « h » correspondent aux zones inondables inscrite dans l'Atlas des zones inondables (AZI). Toute constructibilité est interdite.

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article UL-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UL-2 et dans la définition du caractère de la zone UL. Notamment :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Le commerce de gros.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.

Sur les secteurs impactés par l'aléa « fort » **risque incendie de forêt**, toute construction ou tout aménagement recevant le public sont interdits.

Sur les secteurs identifiés « ULh » en tant que **zones inondables**, toute constructibilité est interdite.

Article UL-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 10m. des rives des cours d'eau.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Ranch et du boulevard urbain de Lecci-Suariccia-pont de l'Osù.

De manière générale et dans toute la zone :

1. Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.
2. Les constructions seront obligatoirement implantées à une distance de 10m. au moins par rapport au réseau hydrographique en place.

Dans la zone UL, sauf en « ULh », sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UL et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pouvant accueillir des structures, des services et des équipements publics, sociaux, associatifs, médicaux, sportifs, de loisirs et /ou culturels dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis alentours et des paysages.

4. Des ateliers d'artisanat sous forme de village des artistes regroupant les activités artistiques et savoirs faire ouvert au public avec logements à l'étage de l'artiste.
5. De l'habitat et notamment des logements sociaux.

Concernant les habitations, densité minimale de 10 logements à l'hectare.

6. Des hébergements et notamment des logements pour les personnels saisonniers.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement prosrites.

Isolement acoustiques des infrastructures terrestres – RT10

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnées, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leur arrêtés d'application.

Pour Les infrastructures routières concernées (RT10).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Niveau 3 – largeur du secteur affecté : 100m. de l'emprise de la voirie.

Totalité de la RT10 sur Lecci excepté la ZA du pont de l'Osu.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 73 dB(A).

Niveau 4 – largeur du secteur affecté : 30m. de l'emprise de la voirie.

ZA du pont de l'Osu.

Niveau sonore au pont de référence en période diurne de 68 dB(A).

Article UL-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les logements construits sur cette zone seront exclusivement dédiés aux logements sociaux, aux artistes et aux personnels saisonniers.

Les bâtiments accueillant les logements collectifs seront exclusivement des F2 et F3.

Les habitations des artistes, type maisons de village mitoyennes devront accueillir à l'étage le logement de l'artiste ayant son activité au rez-de-chaussée. Ces logements seront de type F3-F4. A défaut ce sera un logement pour les personnels saisonniers.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UL-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Sans objet.

4.3 Emprise au sol

Un coefficient d'imperméabilisation des sols (CIS) de 0,60 est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 10m. des berges des cours d'eau.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

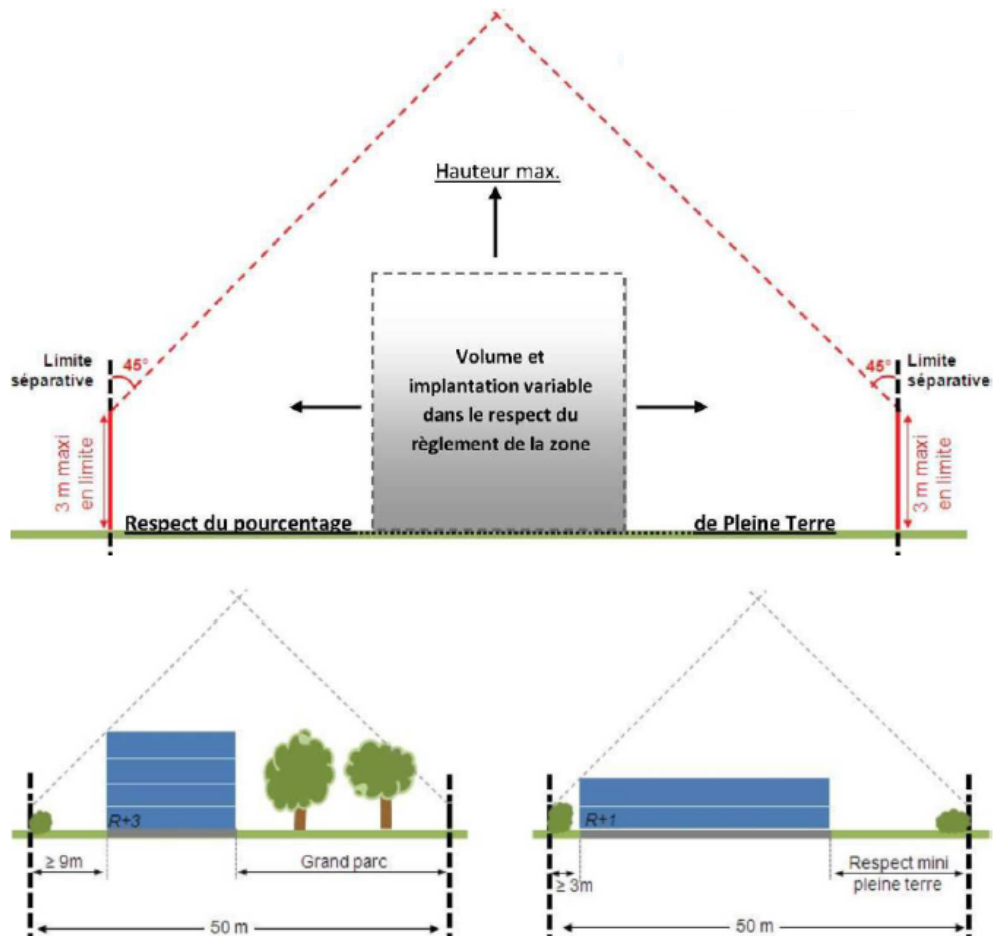
En tout point de la construction, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

Entre constructions

Sans objet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Les façades des bâtiments et superstructures seront alignées au minimum à 3 m. des emprises publiques (Cf. schéma de principe page précédente).



4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.

La hauteur maximale calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas 12m. et/ou 4 niveaux (R+1 - R+3).

Un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3m.

Article UL-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune

modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇒ Les auvents.
- ⇒ Poternes.
- ⇒ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière, le bois naturel, le verre.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles canal de terre cuite.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés.



Palette des enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les auvents.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

5.8 Toitures

Toits 1,2 ou 4 pans.

4 pans pour une emprise du bâtiment au sol > à 150 m².

1 pan pour une emprise du bâtiment au sol < à 30 m².

Couleur des tuiles tons rosés à beiges.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public.

Toutes les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Sur tous les bâtiments publics, seront installés sur els toits au moins 50% de panneaux photovoltaïques regroupés en bandes.

5.9 Les clôtures & murs de soutènement

Les clôtures

Les clôtures sont interdites.

Seuls les alignements d'arbres et les haies vives sont autorisés.



Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.11 Energie renouvelable

Les constructions accueillant le public devront obligatoirement prévoir des éléments producteurs d'énergie renouvelable. Ils seront intégrés dans les volumes architecturaux.

Panneaux photovoltaïques, chauffage solaire, réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, pompes à chaleurs.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou un parement en bois.

Article UL-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement qui fait l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

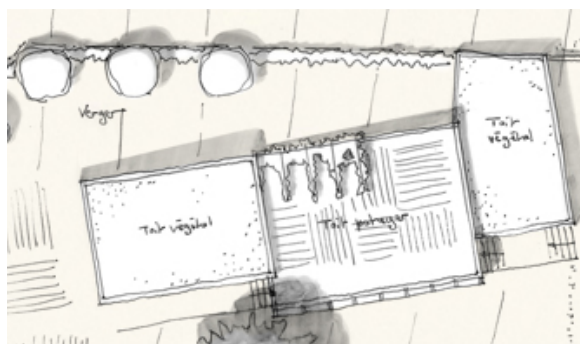
Les constructions recevant le public seront des constructions passives avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents.

6.2 Surface éco-aménageable

Un coefficient biotope de 0,40 est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés. Les couloirs naturels des vallons, les ripisylves, les talwegs et les zones humides doivent être préservés de tout déboisement.

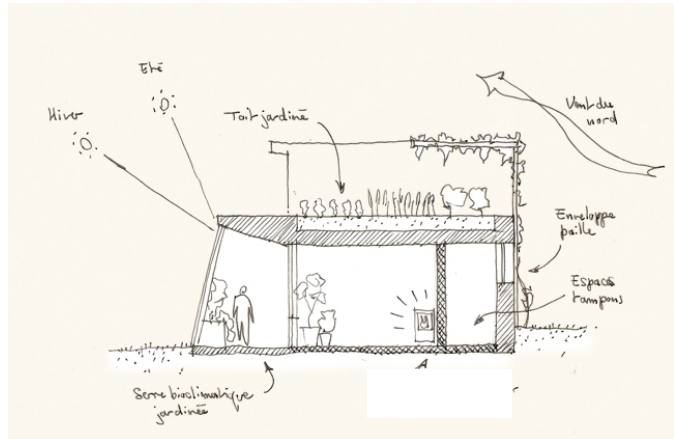
Les abords des bâtiments devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus des terrasses. Opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge...) sur certains murs, voir des murs bioclimatiques.



La construction



Principe
Toit terrasse
végétalisé &
pergola

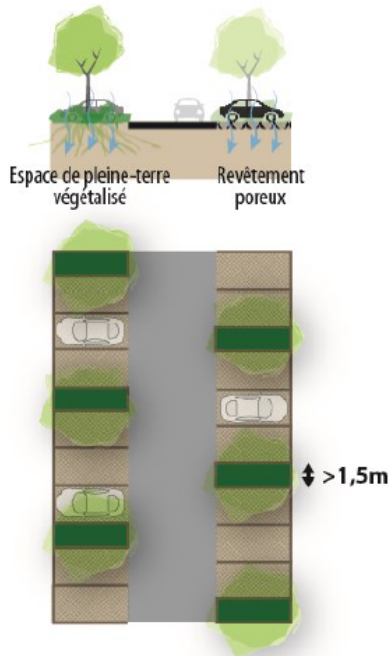


pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

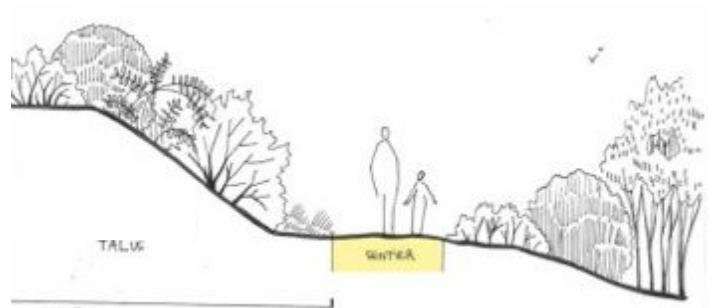
→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace vert



Principe d'aire de stationnement éco-aménageable
Secteurs du Ranch, de Lecci et de Suiriccia

Les aménagements de parcs

Exemple aménagement sentier & parcs paysagers de Lecci, du Mulinacciu, de San Ciprianu et des rives de l'Osù

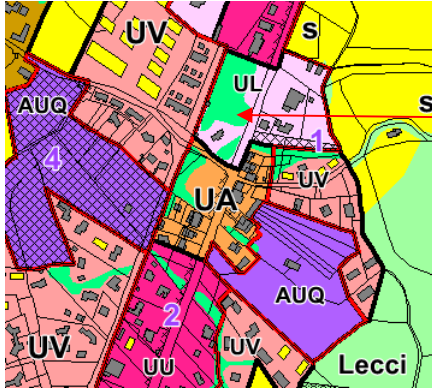


Récapitulatif surfaces éco-aménageables

- ⇒ Toit terrasse : 0,60
- ⇒ Pleine terre : 0,50
- ⇒ Sol non imperméabilisé : 0,80
- ⇒ Mur végétalisé : 0,2

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇒ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇒ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇒ L'imbibition des sols.
- ⇒ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇒ Les habitats de la faune et de l'avifaune.
- ⇒ Des îlots de fraîcheur en zone urbaine.



Pinède à préserver – square – espace vert



6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

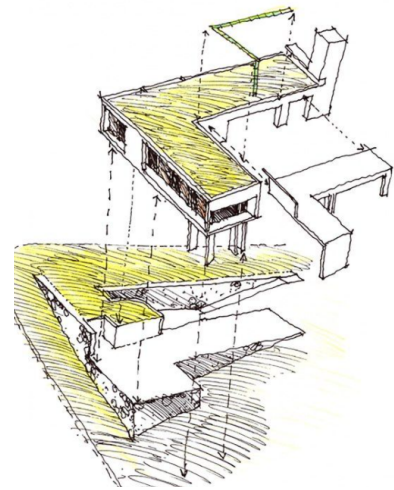
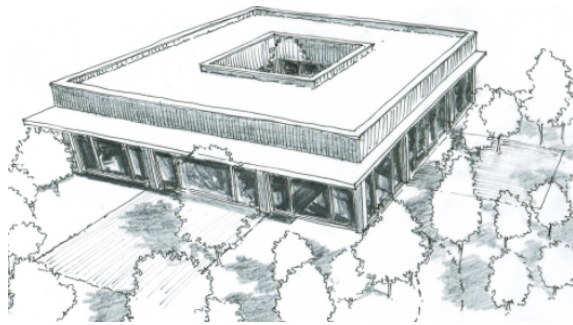
En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Exemples aménagements eaux pluviales et construction



Maximaliser les surfaces de pleine terre végétalisées



Préserver les bosquets et arbres isolés
Interfaces vertes entre bâtis
Trames vertes inscrites aux plans....

Noues, bandes vertes Alignements d'arbres Haies vives

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillage en respect de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012 pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état de la parcelle débroussaillée bâtie ou non.

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront obligatoirement préservées et notamment les pins, les chênes, les oliviers et les lentisques.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , agrumes.
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies ou à coques.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UL-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations. Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

Des stationnements pour les deux roues seront obligatoirement prévus.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les bureaux et les services : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

- ⇒ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.

- ⇒ Les aires de stationnement publiques, hors zones boisées feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.



7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoires sur les voies sans issue excepté les voies douces.

Elles seront indépendantes des voies publiques. Un traitement paysager s'impose.

Section III Equipements et réseaux

Article UL-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UL-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles et principe d'aménagement du boulevard urbain de Lecci-pont de l'Osu :

- ⇒ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇒ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons, cyclistes.
- ⇒ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Article UL– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Leurs bouches seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les réseaux filaires (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles....) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇒ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.
- ⇒ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

Les éléments de climatisation, chauffages et autres pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments.

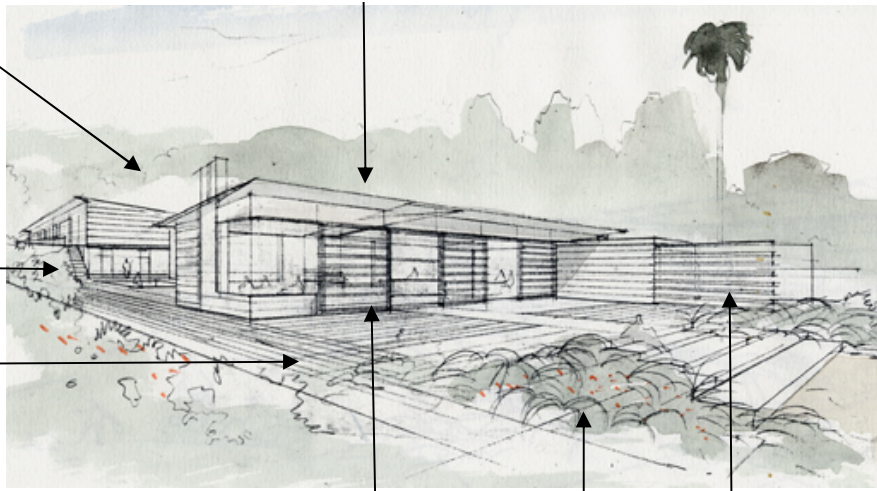
Exemple de constructions et bâtiments publics Zones UL, UV, UU et AUQ

Toits terrasses végétalisés et casquettes photovoltaïques

Bâtiments bioclimatiques
Bâtiments orientés
Est / sud-Est
R+0
Ossature bois
Parement bois

Accès terrasses et étage
supérieur par extérieur

Parvis, terrasses
en dalles de schiste
ou béton teinté fibres



Vastes ouvertures vitrées
Parement ajouré bois pour filtrer le soleil

Féтуque résistante
au climat

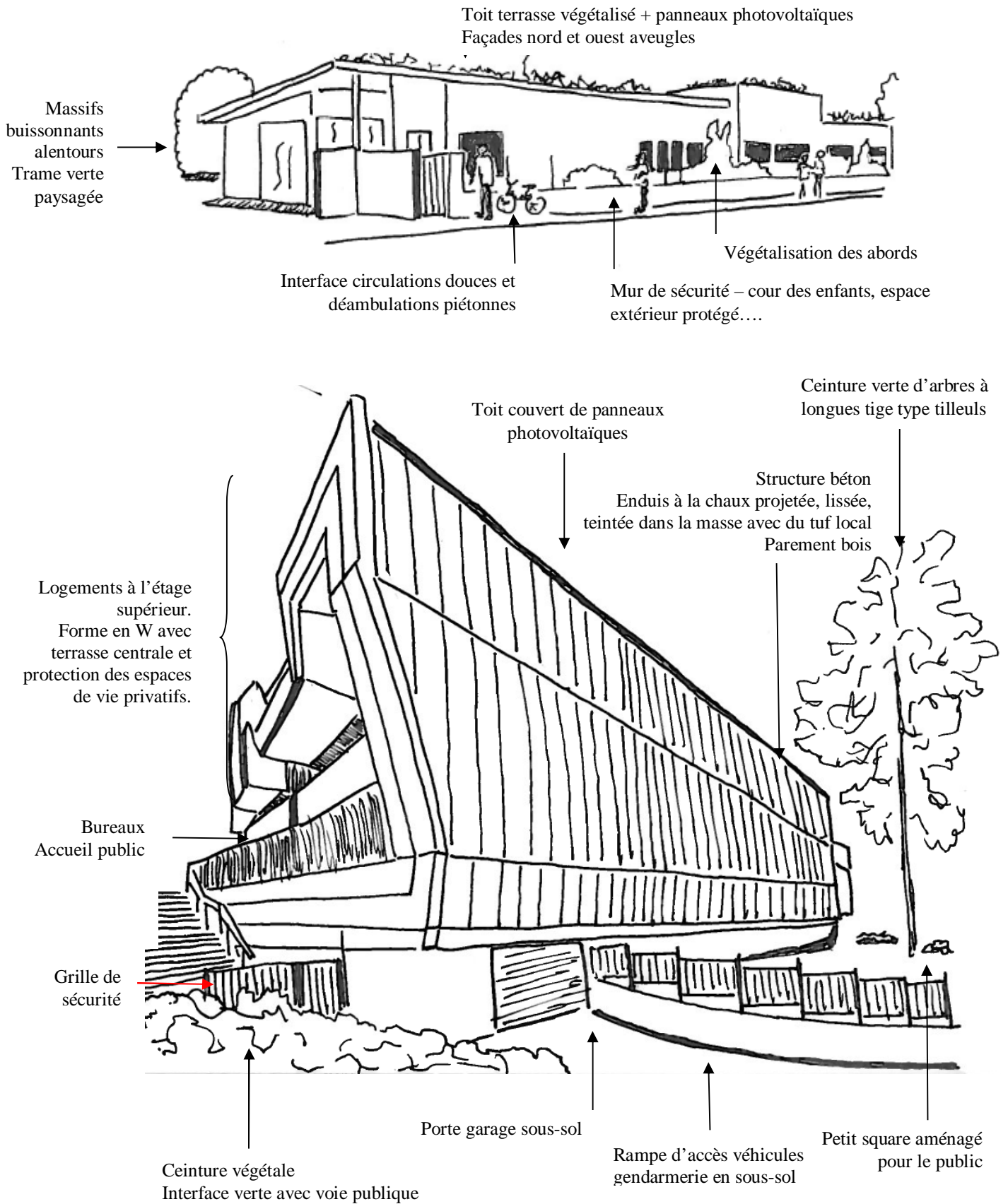
Palissades, limites séparatives
en bois et bois ajouré.

Construction passive à inertie lourde

Bâtiment ossature bois
Parement bois
Toit terrasse végétalisé + bandes de panneaux
photovoltaïques
Plantation d'arbres à hautes tiges l'alignement du
bâtiment
Vaste ouverture exposées Est et sud



Exemples des bâtiments publics Zones UL, UV, UU et AUQ



Caractère de la zone UN

Conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans les secteurs déjà urbanisés considérés comme des lieux de vie d'une certaine compacité et densité, autres que les agglomérations et villages, des constructions et installations peuvent être autorisées en dehors de la bande littorale des 100m., des espaces proches du rivage mentionnés à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque les constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UN est essentiellement constituée de constructions et logements d'habitations pavillonnaires de densité moyenne à faible. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

Elle a une vocation essentiellement d'habitat résidentiel.

L'objectif est de densifier la zone et de combler uniquement les dents creuses au regard de l'enveloppe des tâches urbaines existantes et des prescriptions de la loi littoral.

La zone UN couvre les tâches urbaines situées hors villages et agglomération et hors espaces proches du rivage (EPR).

On peut les localiser au niveau de Tozze Alte, de Renacciu, de Porto-Vecchaccio, de Vigna Piana, de Mora Dell'unda, et de Morticcionu.

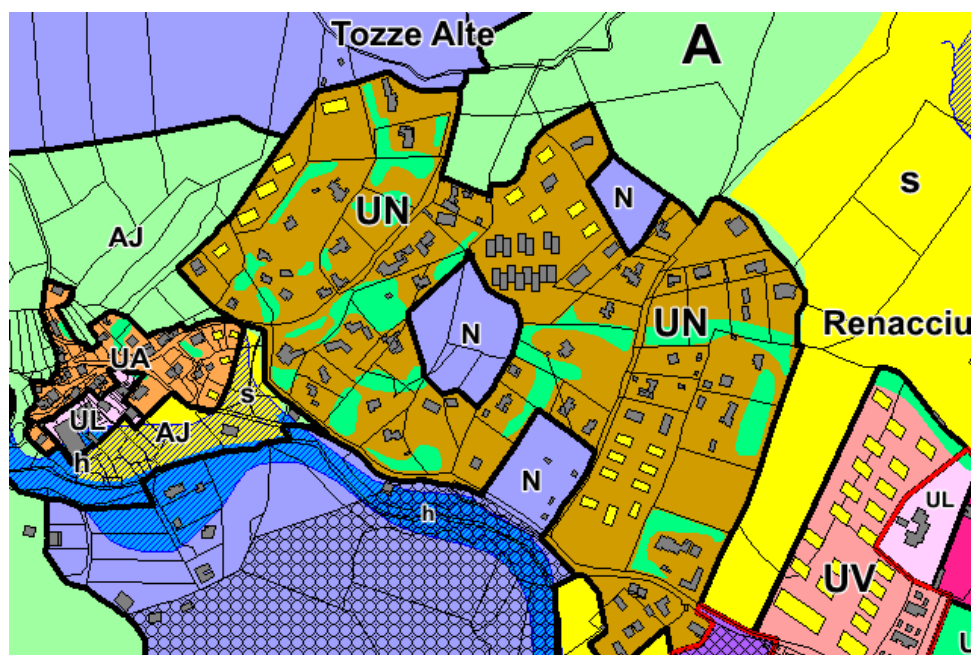
Au titre de la préservation du réseau hydrographique, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux.

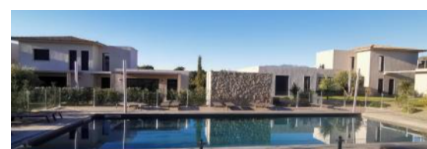
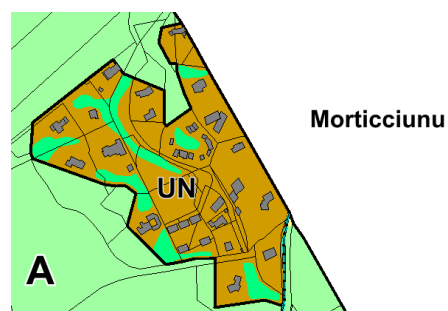
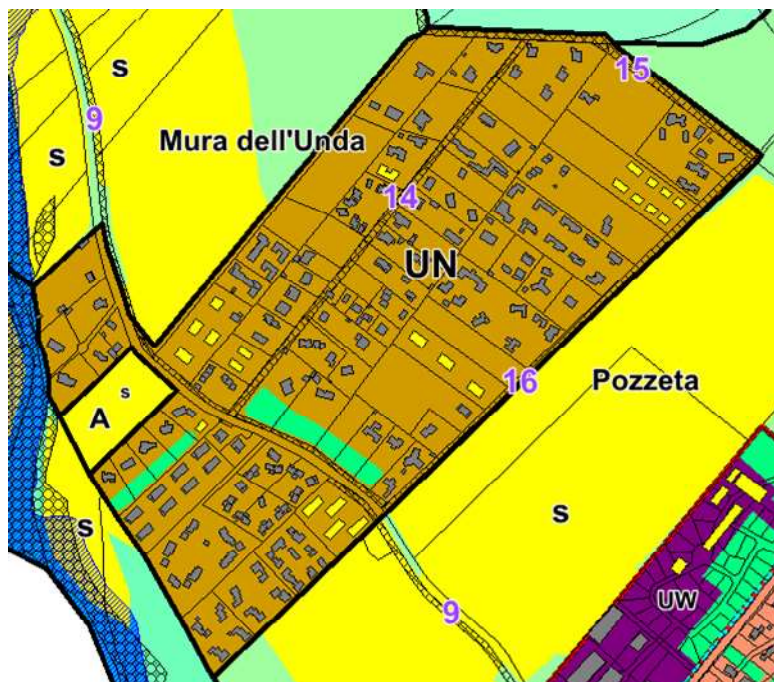
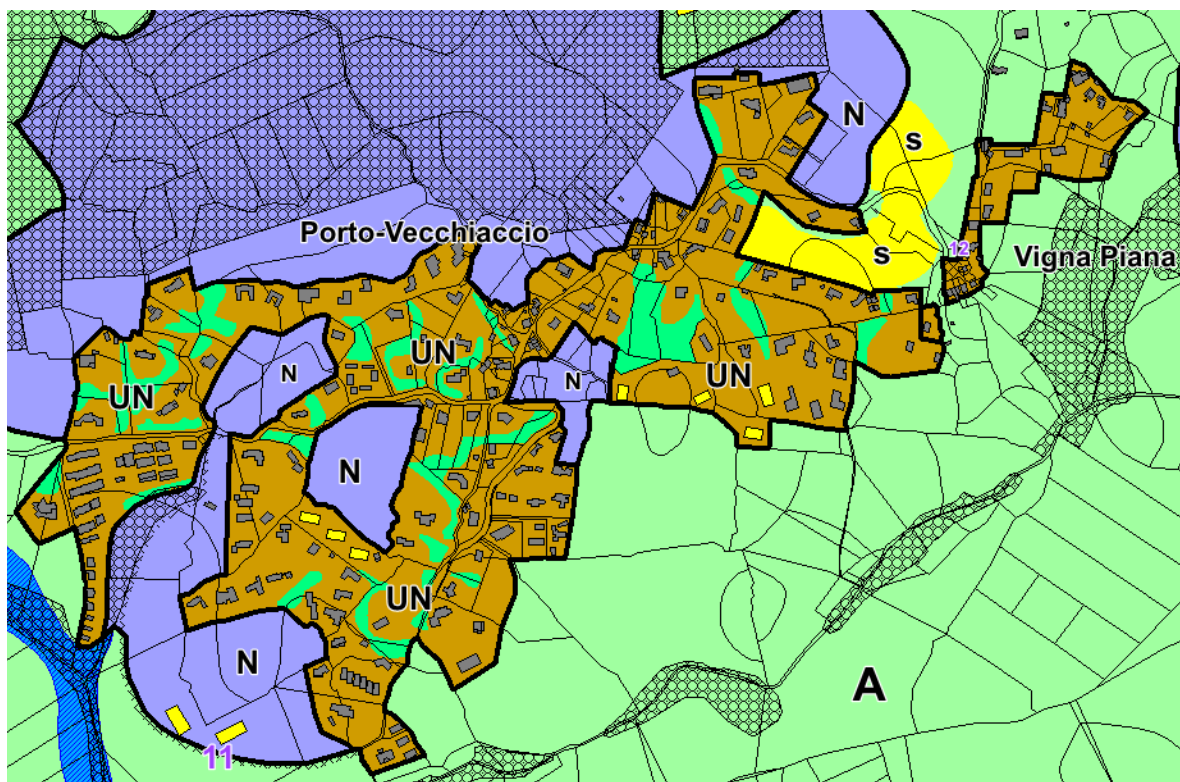
Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.

Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).





Section I Usage des sols et destination des constructions

Article UN-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UN-2 et dans la définition du caractère de la zone UN. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.

- ⇒ Les activités des secteurs secondaires
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Le commerce de gros.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols.

Sur les secteurs impactés par l'aléa « fort » **risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article UN-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (loi Le Meur du 19 novembre 2024).

Dans la zone UN, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UN et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
3. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 3m. de la limite séparative.
4. Les abris de jardins et garages suivant les mêmes caractéristiques que la construction principale et à moins de 10m. de la construction principale.
5. Les extensions des constructions existantes dans la limite totale de 150m² d'emprise au sol et en respectant les mêmes orientations que la toiture et le bâtiment principal. Les dépendances seront accolées au volume principal.
6. Les constructions d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas 150m² d'emprise au sol pour les constructions individuelles et 300m² d'emprise au sol pour les logements collectifs.
7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.
8. Les autres hébergements touristiques, excepté les résidences secondaires.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article UN-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les logements collectifs devront prévoir un minimum de 30% de logements sociaux et 20% en sus de logements locatifs permanents.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UN-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

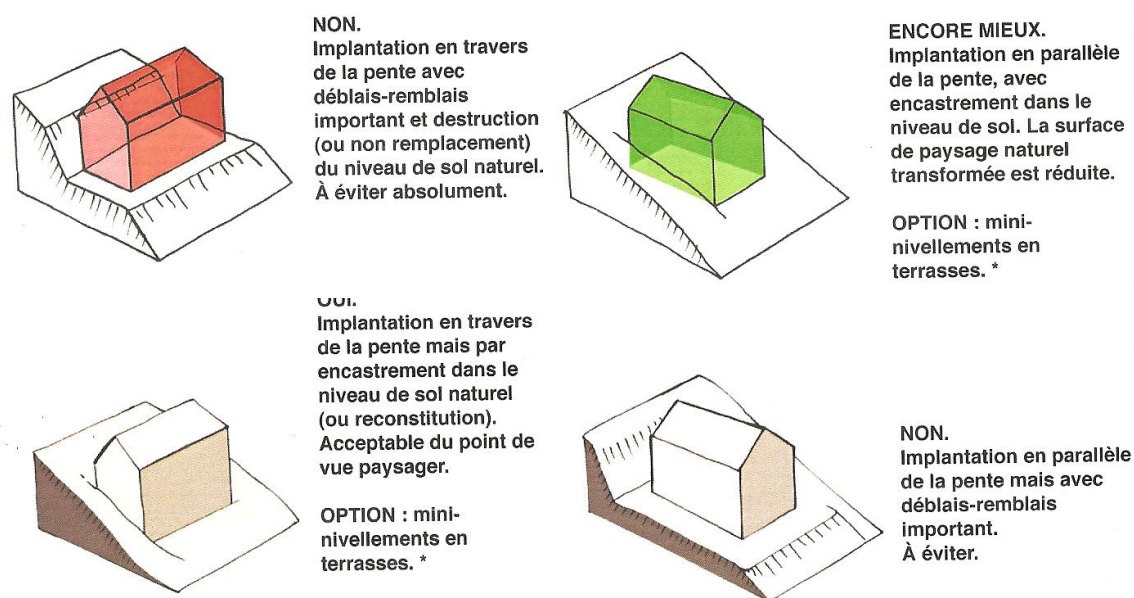
Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,60 en UN.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

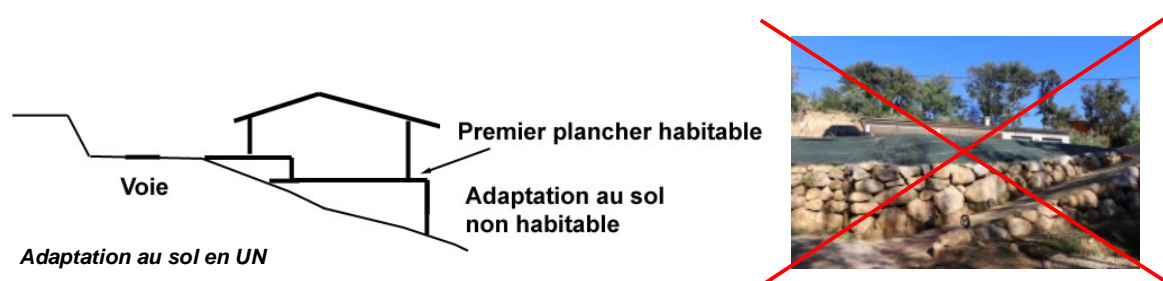


Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 80 cm par rapport au terrain naturel post construction et à un maximum de 150cm. pour toute adaptation au sol. Aucune ouverture n'est autorisée sur les volumes d'adaptation au sol. Aussi, ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.



De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 5 m.

Entre constructions

Mitoyenneté recommandée.

Plusieurs constructions au sein d'une même propriété recommandée lorsque l'emprise foncière le permet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Rappel : le perron ne constitue pas l'alignement.

Pour les constructions mitoyennes, les façades sont alignées.

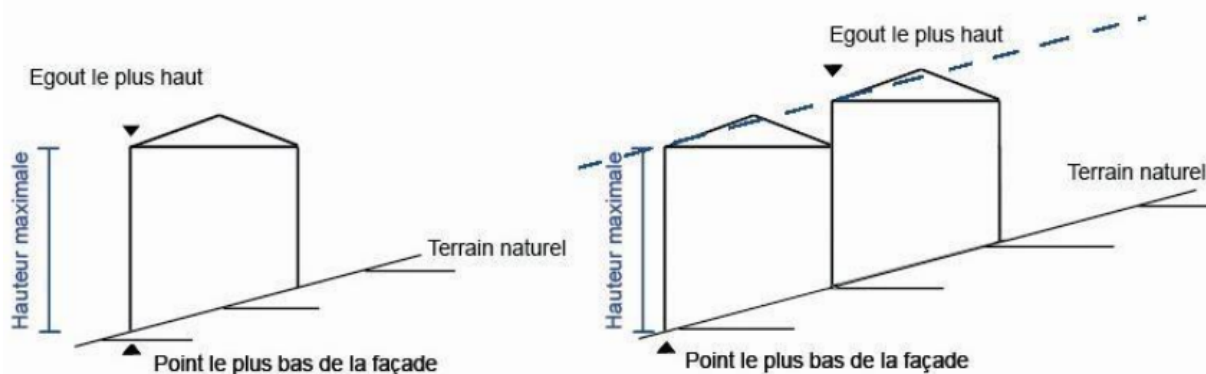
Pour les constructions individuelles isolées et annexes, l'implantation des constructions se fait à au moins à 5 m. des emprises publiques ou à l'alignement.

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant ou à au moins 5m. des emprises publiques.

Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtes et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Constructions nouvelles, en cas de mitoyenneté

Si la construction nouvelle est implantée entre deux bâtiments existants, la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles non mitoyennes : leur hauteur calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

⇒ 7m.max, entre 1 & deux niveaux (R+0 / R+1) pour les constructions d'habitat individuel en UC.

⇒ 10m. et 3 niveaux (R+ 2) en UN pour les constructions d'habitat collectif

Dans tous les cas, la hauteur ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du village.

Ces conditions de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics sauf à proximité d'un édifice répertoriés ou classé (Cf. annexes du présent règlement et/ou le rapport de présentation).

Dans tous les cas, *pour les logements collectifs, les projets hôteliers et établissements recevant le public un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol*, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3 m.

Article UN-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

⇒ Poternes.

⇒ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du secteur. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.
- ⇒ Le bois nu. Un enduit projeté lissé et teinté dans la masse est obligatoire pour toutes constructions qui ne seront pas en pierres apparentes.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être persiennés ou pleines à lames croisées selon la typologie de la construction.

Le bois étant à privilégier.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être pleins et d'une épaisseur > à 25mm.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans.

Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².

Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.

Tuiles canal, romanes ou mécaniques tons rosé à beige.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 25 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public.

Toutes les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

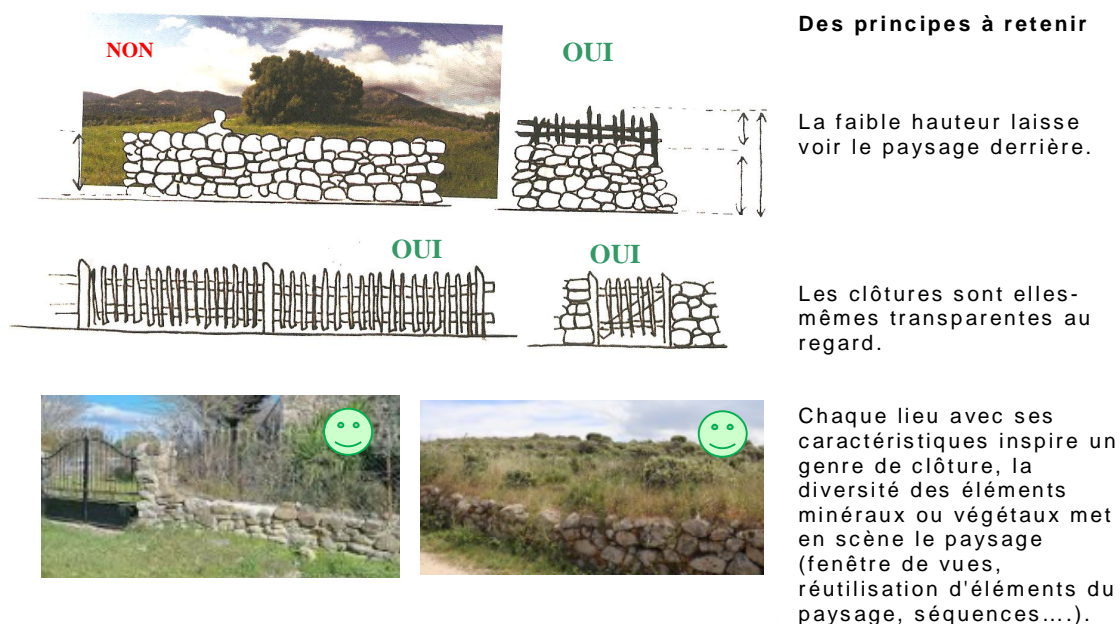
Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.



Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.



Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇒ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇒ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇒ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇒ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇒ Les balustres.
- ⇒ Les poternes.
- ⇒ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇒ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇒ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇒ Les clôtures opaques.

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles accueillant des logements collectifs et/ou des logements locatifs devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et/ou la pose sur au-moins 50% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique type terre cuite.

5.13 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologique, paysagère et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

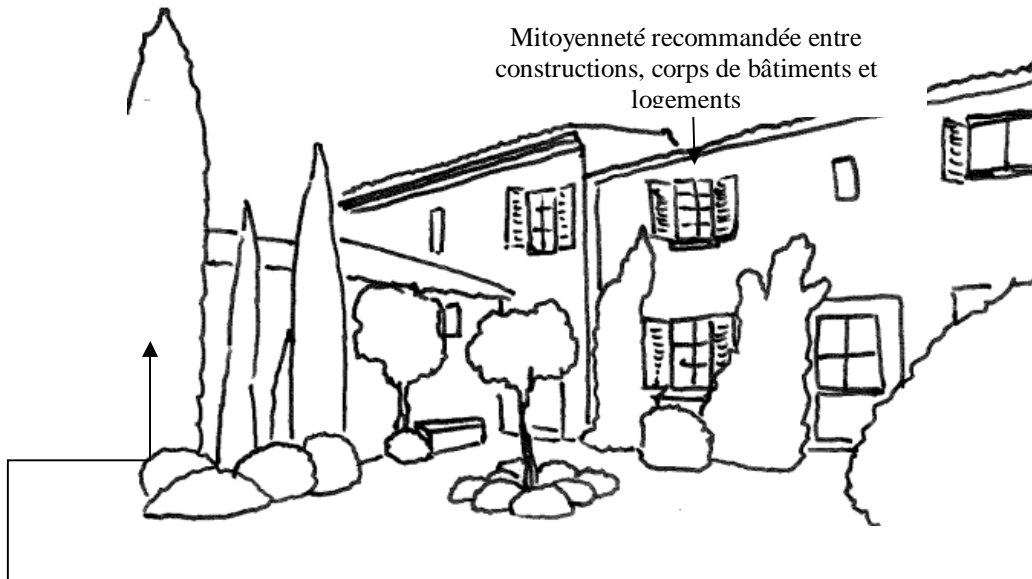
5.14 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m³ en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

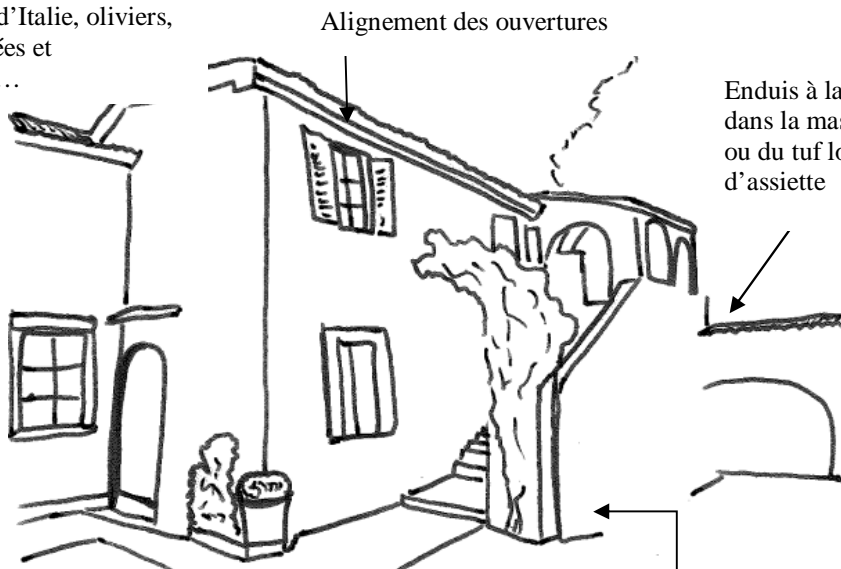
Pour les logements collectifs cette capacité minimale sera portée à 50m³.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

Exemples de maisons individuelles ou mitoyennes - types corse & provençal Zones UN, UA et UV



Végétation résistante au climat méditerranéen : cyprès d'Italie, oliviers, caroubiers, bougainvillées et chèvrefeuille en façade...



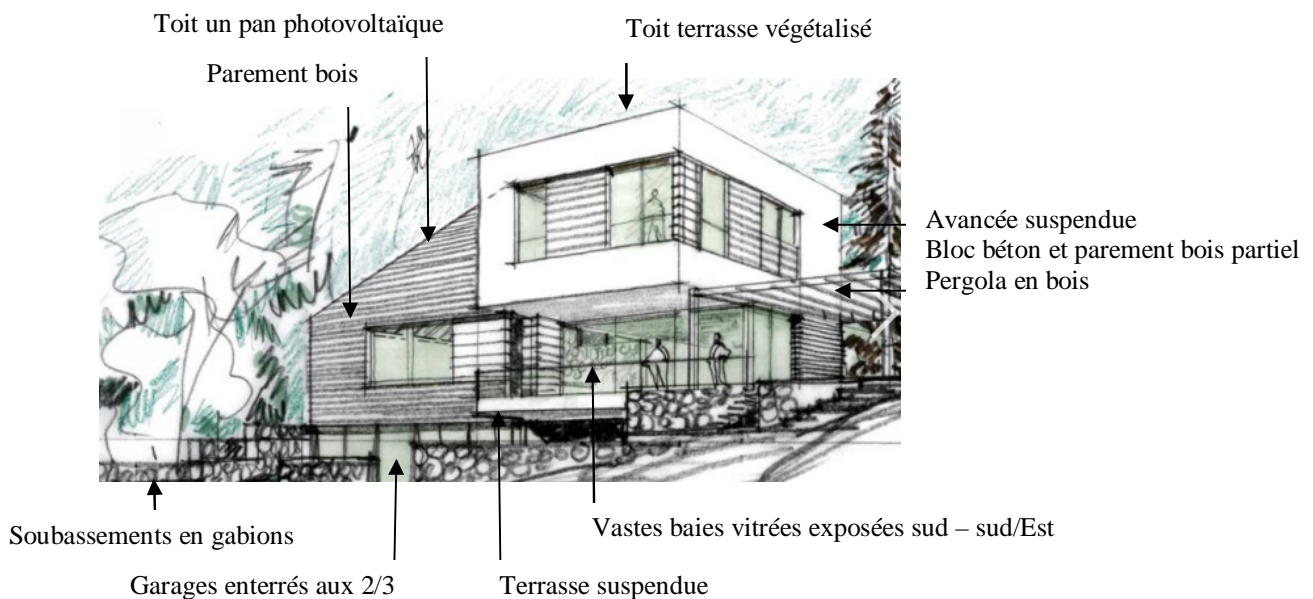
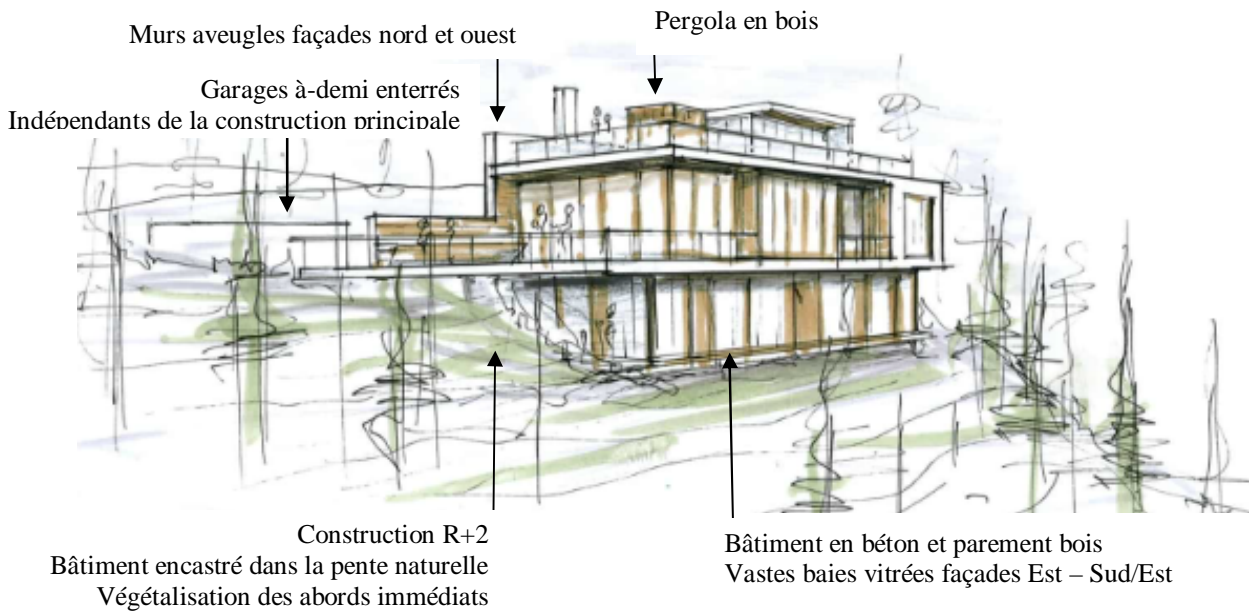
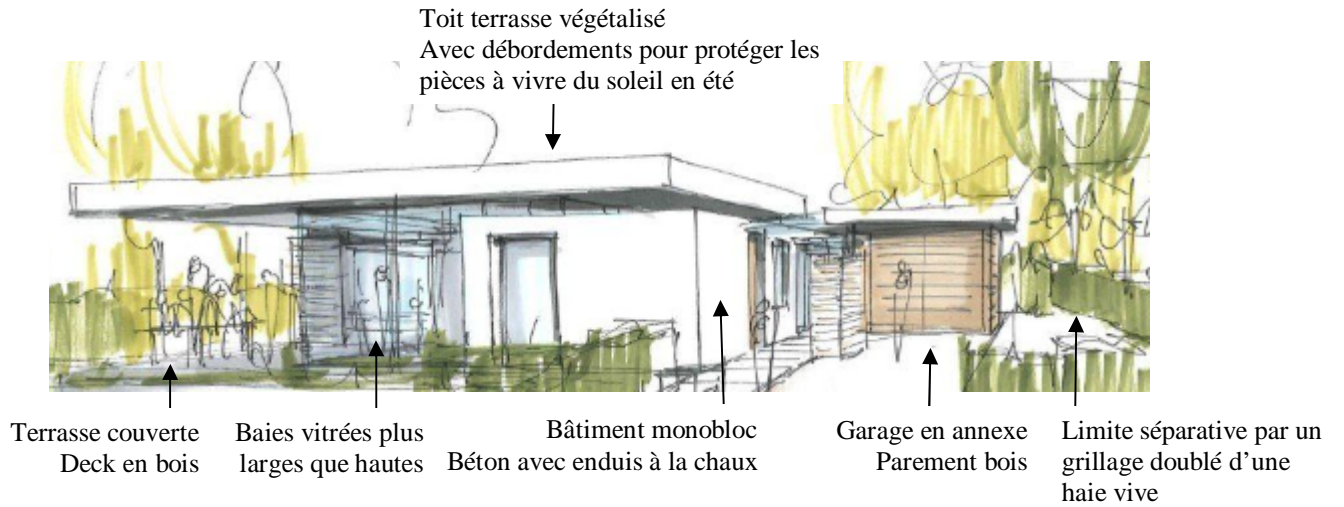
Ouverture plus hautes que larges
Fenêtre à petits carreaux
Volets persiennés
Linteaux en pierre de granite beige ou en bois de châtaignier

Décroché possibles
Accès aux logements supérieurs par un escalier extérieur



Grilles en fer forgé en rez-de-jardin
Uniquement sur petites ouvertures

Exemples de constructions d'habitation - type contemporain Zones UN et UV



Article UN-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30%.

6.2 Surface éco-aménageable

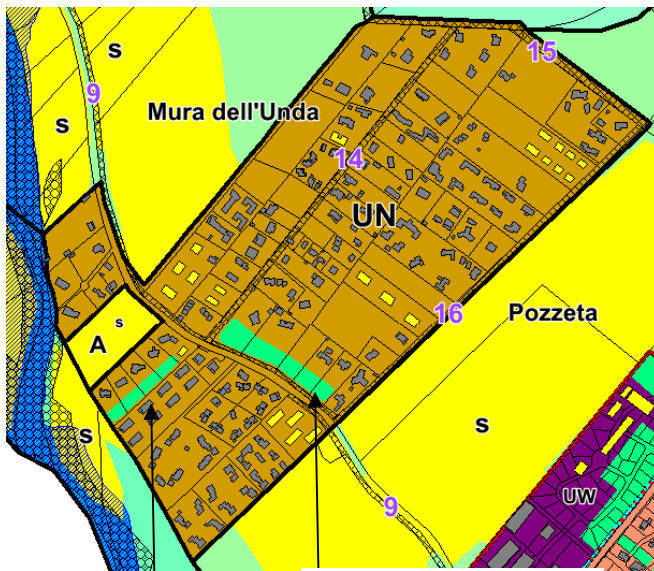
L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

Un coefficient biotope de 0,40 en UN, porté à 0,60 sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

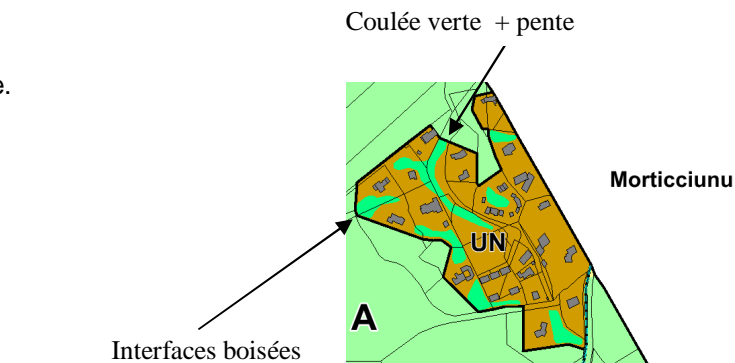
- ⇨ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇨ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇨ Les corridors écologiques.
- ⇨ Les coulées vertes.
- ⇨ L'imbibition des sols.
- ⇨ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇨ Les habitats de la faune et de l'avifaune.



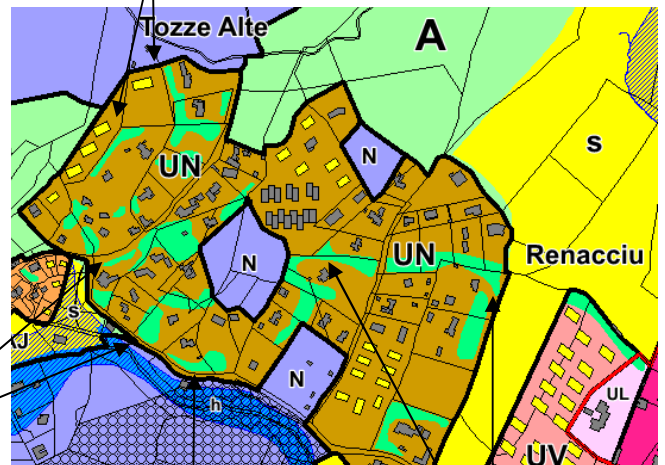
Interfaces boisées
Entres constructions
Ilot de fraîcheur

Interfaces boisées avec
voirie primaire.
Ilot de fraîcheur

Coulée verte et corridor sous forme de pas japonais

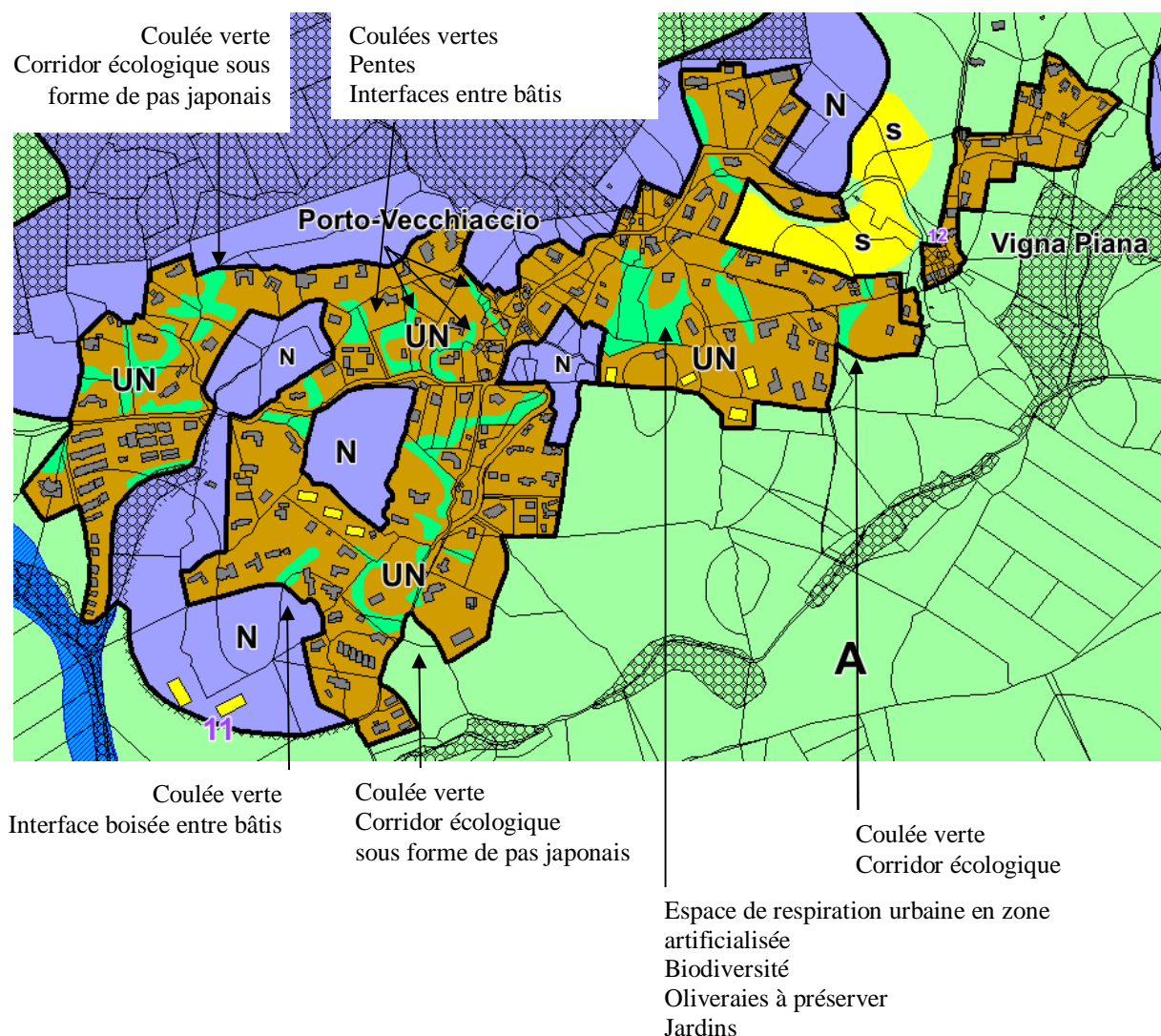


Interfaces boisées



Interface boisée avec la route

Corridor écologique
+
Coulée verte



Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge....) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillage pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, murets en pierres sèches, bergeries, caseddu...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, restanques..).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

De façon générale, les pratiques de la permaculture sont vivement recommandées au sein des parcelles privatives.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Plantation d'arbres fruitiers méditerranéens sur les espaces publics (oliviers, amandiers, plaqueminiers, agrumes).

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basses résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , cédres, araucarias, pins parasols, camphriers, lentisques ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers.
- ⇒ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UN-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇒ Pour les deux roues au titre des bâtiments d'hébergement touristique et les logements : 1 place pour 80m² de plancher.

- ⇒ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté, les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III Equipements et réseaux

Article UN-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UN-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voeries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

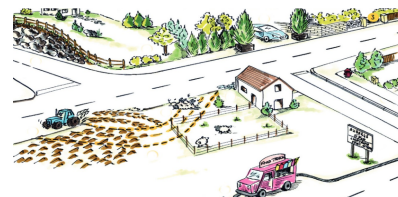
Les voies nouvelles

- ⇒ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.

- ⇒ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇒ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.



Article UN- 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles...) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

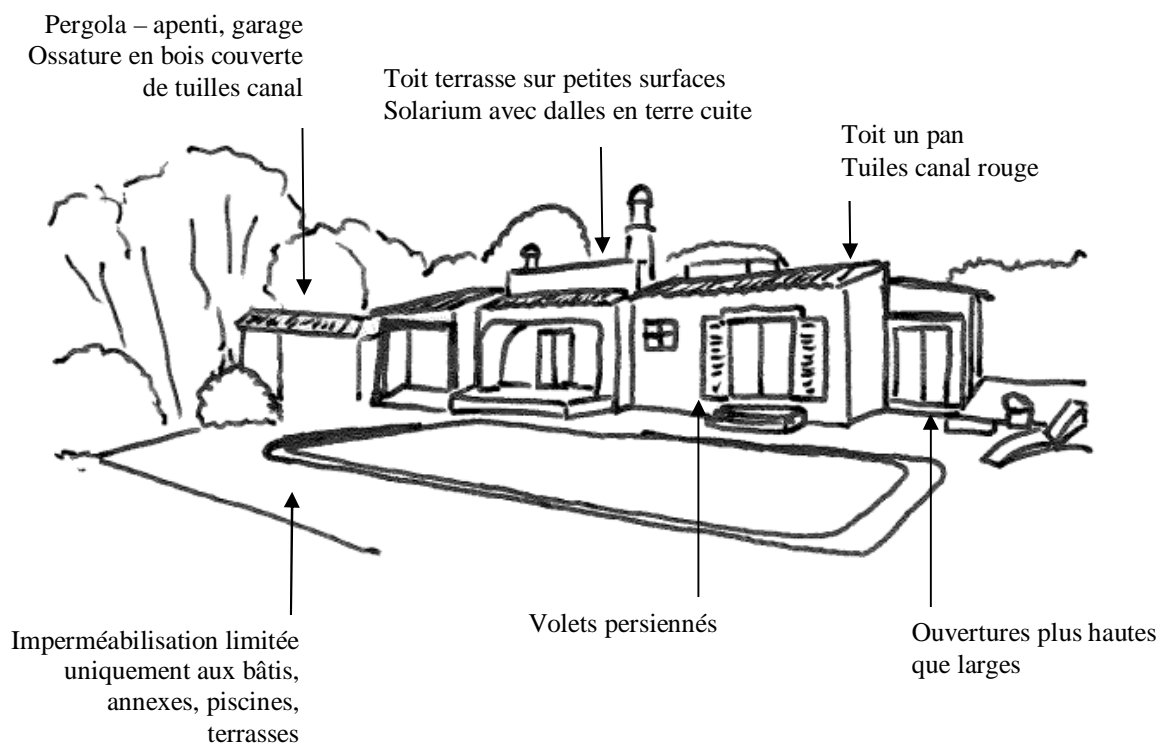
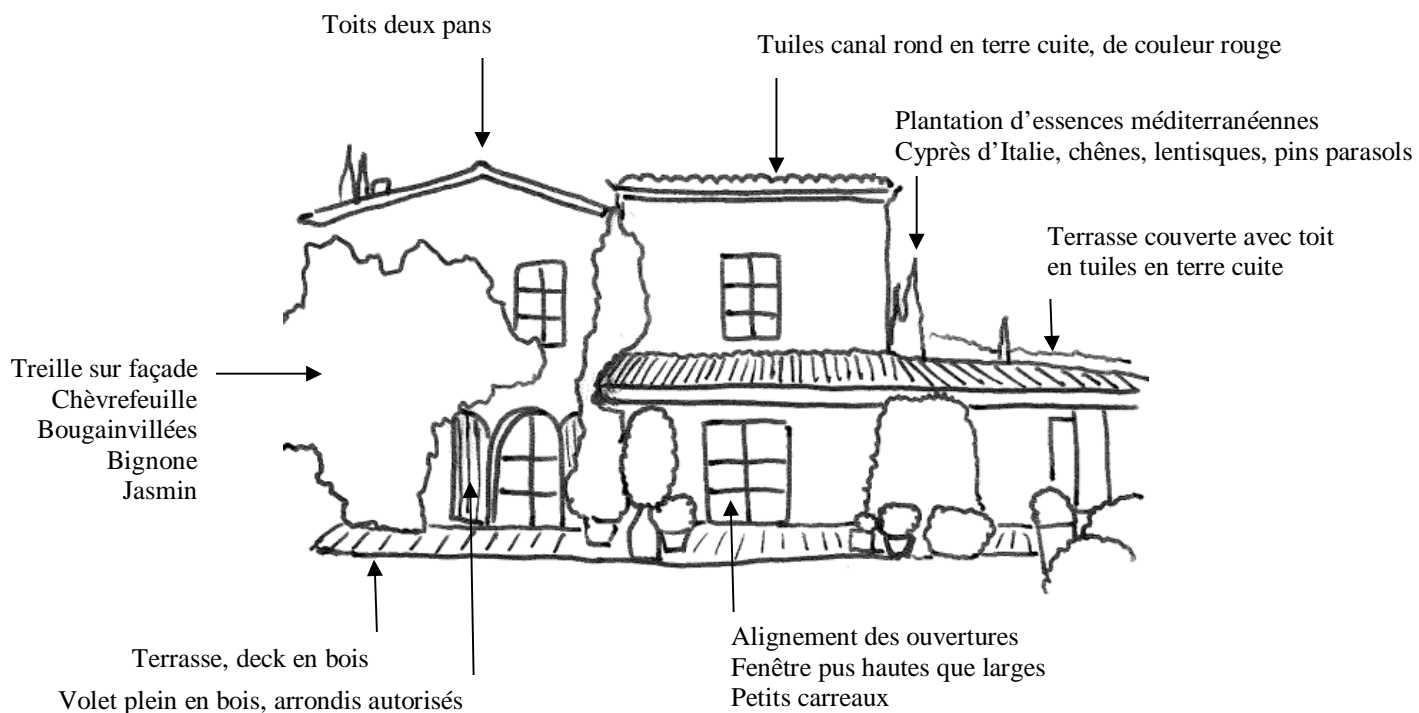
Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇒ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.
- ⇒ Bornes basses.

Exemple constructions individuelles – Zones UN, UM et UV



Caractère de la zone UPR

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UPR est essentiellement constituée de constructions d'habitations de densité moyenne à faible, d'hébergements, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de commerces de détail et d'activités de services, de restaurants. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

Elle a une vocation mixte avec un caractère touristique dominant.

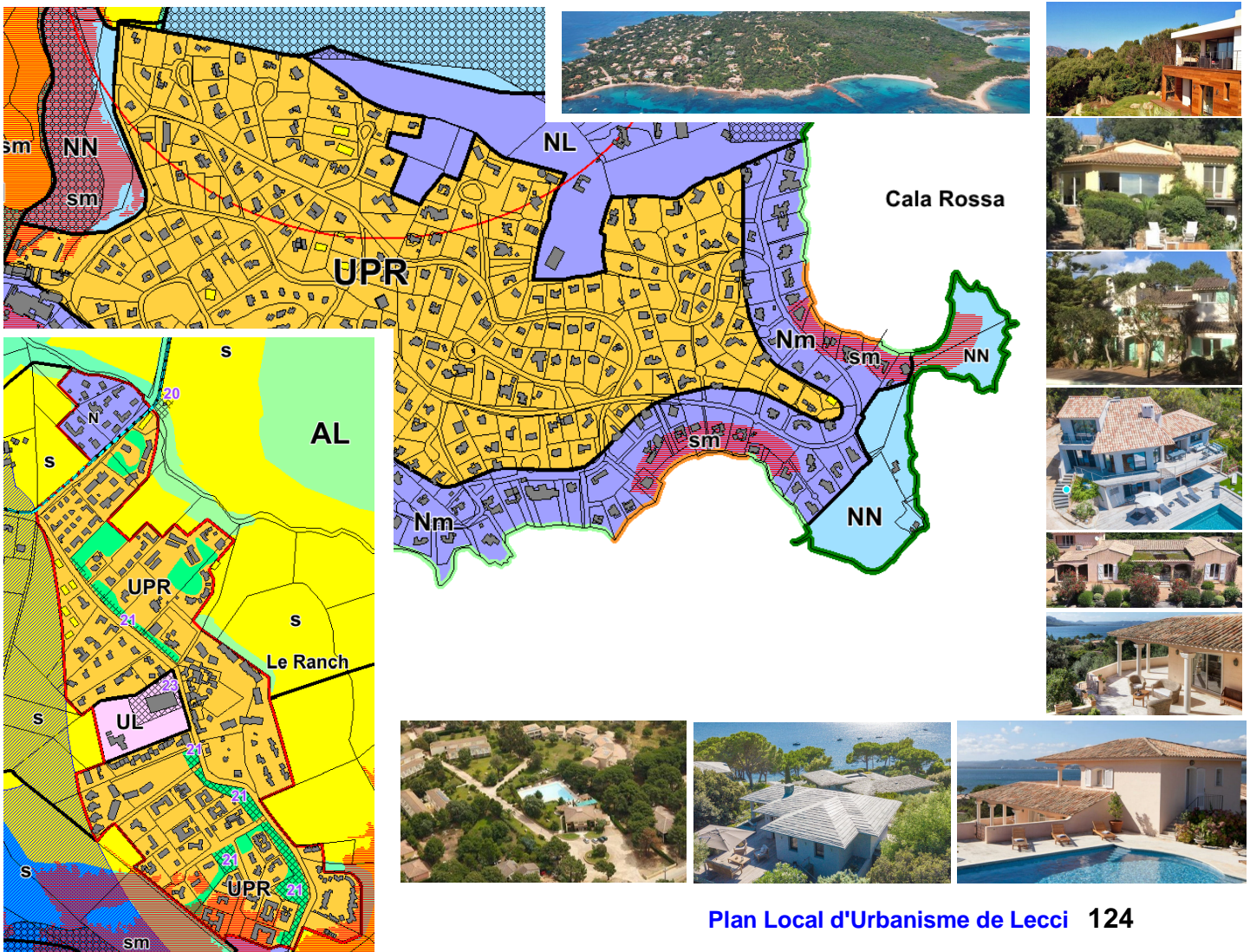
L'objectif est de maintenir la zone en état et d'améliorer la qualité et le traitement des espaces publics et des interfaces, de mettre en place les circulations douces et d'améliorer la qualité et le cadre de vie.

Au regard des prescriptions de la loi littoral, afin de limiter les densités et compte tenu de la proximité avec le littoral (EPR), aucune construction supplémentaire ne sera autorisée, seules les extensions limitées seront admises.

La zone UPR couvre les tâches urbaines situées hors villages et agglomération et hors espaces proches du rivage (EPR). On peut les localiser au niveau du Ranch et de Cala Rossa.

Sur les secteurs supportant un risque de submersion marine « sm », la doctrine relative à l'application des zones submersible (AZS) s'applique.

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article UPR-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UPR-2 et dans la définition du caractère de la zone UPR. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Le commerce de gros.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols que celles d'origine.

Sur les secteurs impactés par l'aléa « fort » **risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article UPR-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Ranch-Marina Rossa.

Dans la zone UPR, sauf en « sm », sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UPR et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
3. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 5m. de la limite séparative.
4. Les abris de jardins et garages suivant les mêmes caractéristiques que la construction principale et à moins de 10m. de la construction principale.

5. Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaires au regard de la construction d'origine. Les dépendances seront accolées au volume principal.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Au regard de l'Atlas de **Submersion marine « sm »**, sur les secteurs couverts par ce type de risque, sont autorisés les travaux usuels de mise aux normes, d'entretien et de gestion courante des constructions, ouvrages, installations et aménagements existants sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Concernant les secteurs en zones rouge soumis à un risque intense de submersion marine et les secteurs hachurés en violet soumis à chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Concernant les secteurs en zones bleue soumis à un aléa de submersion marine modéré et les secteurs hachurés en rouge soumis à franchissement de paquets de mer, sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées.

Les secteurs en zone verte, exposés à un aléa modéré de submersion marine dans un futur proche en raison de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée, mais des mesures de protection en matière des biens et des personnes doivent être prévues par anticipation.

Tout projet autorisé devra être conforme aux prescriptions suivantes :

- ✓ Les planchers habitables ou aménageables doivent être positionnés au-dessus de la côte altimétrique correspondant au niveau marin « horizon 2100 ».
- ✓ Les sous-sols ou vides sanitaires ne doivent pas excéder une hauteur sous plafond de 1m. et ne doivent pas être aménageables ou transformables.
- ✓ Le remisage, stockage et les dépôts ne doivent pas concentrer des produits polluants ou dangereux, et doivent être prévus pour empêcher les effets d'emportement par une submersion.
- ✓ Les clôtures (haies, grillage, palissade, mur ...) doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% à l'écoulement des eaux et ce, dès les 50 premiers centimètres, mur bahut compris. Les grillages devront être à mailles large, soit de côté supérieur ou égal à 5cm.
- ✓ Lorsque le terrain est situé en zone inondable, les structures ou bâtiments destinés à accueillir le public ou à faciliter le rassemblement de personnes (airs de jeux, aires de stationnement...) devront comporter, au niveau des entrées des constructions ou des accès au terrain, une signalisation informant le public du caractère inondable du site.

Cartographie Cf. annexes du PLU.

Article UPR-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UPR-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,40 en UPR.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 80 cm par rapport au terrain naturel post construction et à un maximum de 150cm. pour toute adaptation au sol. Aucune ouverture n'est autorisée sur les volumes d'adaptation au sol. Aussi, ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.

Les déblais/remblais générés par les terrassements de construction doivent être limités et s'équilibrer. Ils seront réutilisés sur la même parcelle en limitant tout impact sur le paysage.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

San objet.

Entre constructions

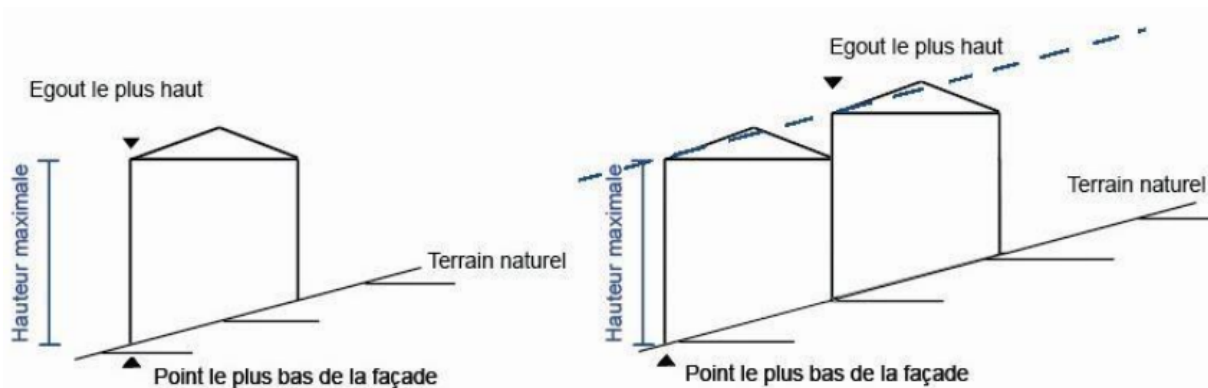
Sans objet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant ou à au moins 5m. des emprises publiques.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtes et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Article UPR-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇒ Poternes.
- ⇒ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du secteur. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, parement et ossature bois.

Le parement pierre des façades sera traité sur une épaisseur de 20cm au minimum avec un appareillage de type pierre sèche équarrie monté sur lits horizontaux. La pierre sera de provenance locale autant que possible.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.
- ⇒ Le bois nu. Un enduit projeté lissé et teinté dans la masse est obligatoire pour toutes constructions qui ne seront pas en pierres apparentes.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

La composition des toitures en tuiles sera exclusivement en tuiles rondes canal non vieillie de terre cuite rouge-orangé traditionnel.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises, jaunes ou noires.

⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

pour les

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Le gabarit des ouvertures doit être dans des proportions plus hautes que larges.

Identiques sur l'ensemble de la construction.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être persiennés ou pleins à lames croisées selon la typologie de la construction.

Les volets seront en bois peint.

Le PVC est interdit.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être pleins et d'une épaisseur > à 25mm.

Les portes d'entrée seront en bois, d'un dessin simple à lames horizontales ou en arrêtes de poisson et devront s'inspirer des dispositions d'origine des constructions locales.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans.

Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².

Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 25 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les tuiles faitières et arêtières sont à sceller au mortier et non posées sur closoir.

L'emploi de plaques de support de couverture est autorisé uniquement si elles sont couvertes par deux rangs de tuiles canal formant couvrant et couvert. Ces plaques ne doivent pas être apparentes aux rives et aux égouts de la toiture.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public.

Toutes les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Les chenaux et les descentes d'eau pluviales doivent être traités en zinc naturel ou quartz.

La création de nouveau volume habitable sous toiture peut être traité avec des fenêtres de toit et positionnées dans l'alignement des travées accompagnant le rythme des ouvertures en façade.

L'installation de fenêtres de toit ne pourra être autorisée que pour des châssis de dimension maximum 80/100cm, leur nombre sera alors limité en fonction de la surface des versants, à raison d'un châssis maximum pour 12m² de couverture.

Les volets extérieurs de fenêtres de toits sont proscrits.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.9 Les pergolas

Les structures seront légères et sobres. Elles peuvent être en bois non traité à sections fines ou en métal type « ferronnerie » avec un dessin fin et simple. La couverture sera en toile (filets de camouflage non autorisés), en canisses ou en bandes de bruyère. Pour apporter de l'ombre, l'installation de plantes grimpantes le long des poteaux permettra de recouvrir le toit de la structure. Des espèces telles que la vigne vierge, la glycine, le jasmin ou la bignone permettraient le meilleur rendu possible.

5.10 Les piscines

Les bassins doivent être enterrés et d'adapter aux courbes de niveau du terrain. Suivant la topographie du terrain, un mur de soutènement doit être mis en œuvre avec un mur de pierres de type pierre sèche de provenance locale autant que possible. Le parement extérieur sera monté sur lits horizontaux. Le revêtement intérieur doit être de teinte sombre ou grisé (gris, sable), le noir et le bleu étant proscrits. Les margelles doivent être en pierre dans une tonalité proche de la construction, soit en bois naturel sans teinte ni lasure afin de griser dans le temps.

5.11 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

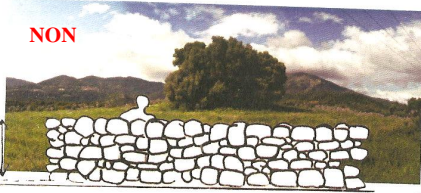
Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

D'ordre général, les limites séparatives des parcelles sont actuellement peu marquées par des clôtures sauf par des murs de pierres type agricole et généreusement boisés avec des variétés de plantes locales. Cette pratique doit être valorisée au détriment de clôtures grillagées.


Les murs de pierres des clôtures seront traités avec un appareillage de type pierres sèches équarries à semi équarries, montées sur lits horizontaux. La pierre locale sera privilégiée.

Des principes à retenir

NON




OUI




La faible hauteur laisse voir le paysage derrière.


OUI




OUI



Les clôtures sont elles-mêmes transparentes au regard.





Chaque lieu avec ses caractéristiques inspire un genre de clôture, la diversité des éléments minéraux ou végétaux met en scène le paysage (fenêtre de vues, réutilisation d'éléments du paysage, séquences...).

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.



Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇒ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇒ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇒ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇒ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇒ Les balustres.
- ⇒ Les poternes.
- ⇒ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇒ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇒ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇒ Les clôtures opaques.

5.12 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à un commerce ou à un hébergement touristique et situées au niveau du rez-de-chaussée dudit bâtiment sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

5.13 Energie renouvelable et panneaux solaires

Les panneaux solaires sont envisageables en toiture ou au sol. L'implantation sur les bâtiments annexes est à privilégier.

En fonction de leur implantation, les panneaux les panneaux doivent être choisis dans une teinte rouge/orangé, proche de la toiture plutôt que noire pour une meilleure intégration sur une toiture en tuiles canal.

Les modules sont à placer horizontalement, le long de la rive, sans fractionnement, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel dans le paysage. Les panneaux sont à réaliser en pose encastrée dans la couverture sans former de saillie sur les tuiles.

Dans le cas d'une installation sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés à l'arrière de l'acrotère dont la hauteur permettra de les rendre invisibles au sol.

Les panneaux seront lisses, mats, anti-réfléchissants.

Il conviendra de composer avec les éléments déjà présents en toiture pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, très visibles dans le paysage lointain.

5.14 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique type terre cuite.

5.15 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologiques, paysagères et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

5.16 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque demande de travaux relevant d'une construction d'habitation, devra prévoir en sus un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m³ en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations de ladite construction.

Pour les logements collectifs, les résidences de vacances, les hébergements touristiques, cette capacité minimale sera portée à 50m³.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

5.17 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Article UPR-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité de rehausser d'un étage supplémentaire les constructions existantes.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

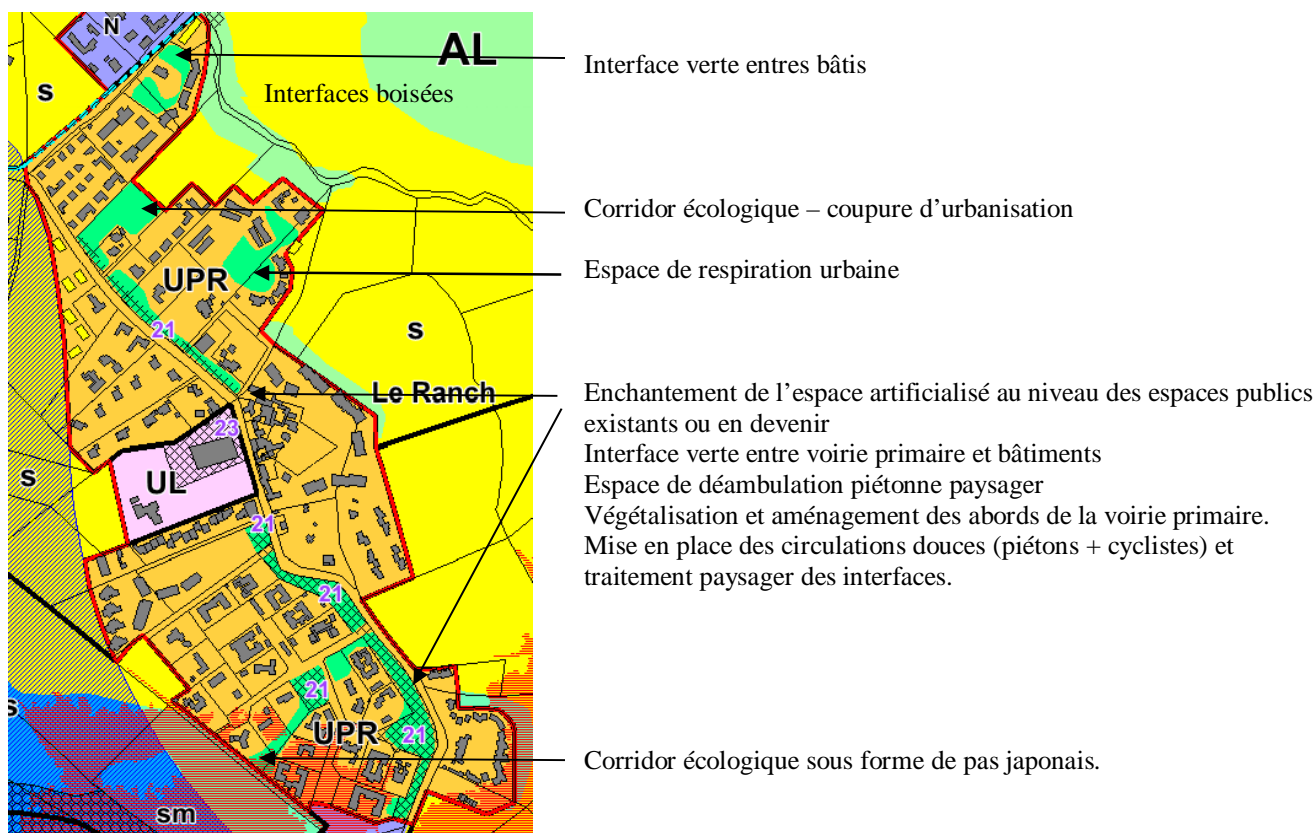
Un coefficient biotope de 0,60 en UPR, porté à 0,80 sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇒ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇒ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇒ Les corridors écologiques.

- ⇒ Les coulées vertes.
- ⇒ L'imbibition des sols.
- ⇒ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇒ Les habitats de la faune et de l'avifaune.



Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge...) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillage pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basses résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, lentisques ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers.
- ⇒ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UPR-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇒ Pour les deux roues au titre des bâtiments d'hébergement touristique et les logements : 1 place pour 80m² de plancher.
- ⇒ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté, les voies douces.

Indépendantes des voies publiques.

Un traitement paysager s'impose.

Section III Equipements et réseaux

Article UPR-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UPR-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle est interdite.

Article UPR– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles...) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇒ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.
- ⇒ Bornes basses.

Caractère de la zone UW

Zone urbaine où les équipements publics sont situés à proximité immédiate pour desservir les constructions à implanter. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif constitue un préalable.

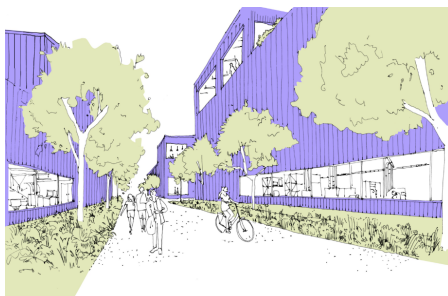
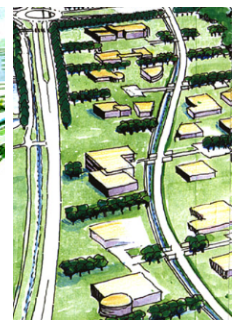
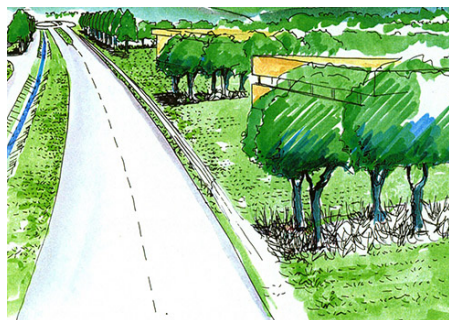
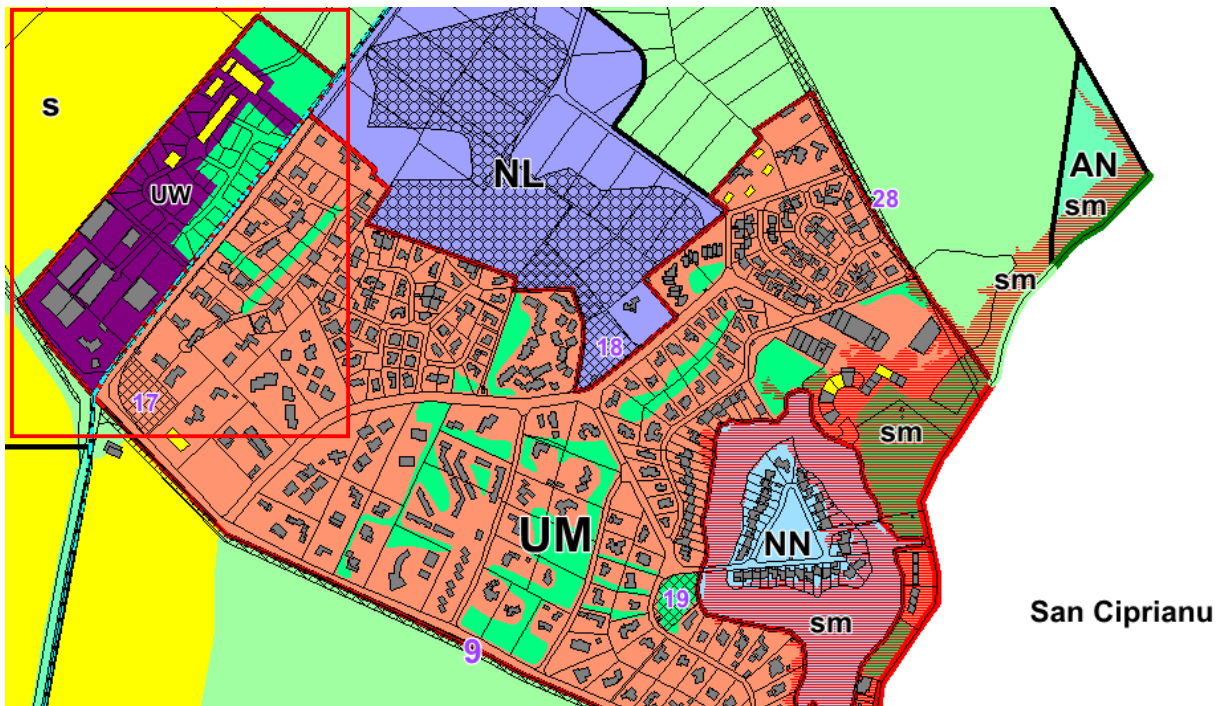
La zone couvre le secteur de la zone d'activités économiques artisanales et commerciales de San Ciprianu, située au nord du village marin de San Ciprianu, sur la route de Pinarello.

La zone UW est constituée essentiellement d'unités commerciales et artisanales, du BTP, de gros, et d'activités de services, raccordables au réseau public d'assainissement collectif.

La zone UW présente une vocation essentiellement de zone d'activités économiques.

L'objectif repose sur le développement et le renforcement socio-économique avec notamment la création d'emplois et de services et d'espaces commerciaux en densification de la zone d'activités existante et notamment sur le soutien d'une économie circulaire et solidaire émergente.

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).



Section I

Usage des sols et destination des constructions

Article UW-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UW-2 et dans la définition du caractère de la zone UW.

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou des pollutions incompatibles avec la vocation de la zone sont interdites.

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇒ Les habitations.
- ⇒ Les hébergements touristiques.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les abris de jardins et garages isolés en bois pour des raisons d'insertion architecturales et paysagères.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.

Article UW-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone d'activités de San Ciprianu.

De manière générale et dans toute la zone sont admis :

1. les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.
2. Les activités et les aménagements liés à l'entretien de la ZAL (aménagement DFCI).
3. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.
4. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
5. Les constructions suivantes sous réserve que la surface commerciale ou artisanale de chaque bâtiment ne dépasse pas 300m² :
 - ⇒ Les commerces.
 - ⇒ Les activités de services.
 - ⇒ Les entrepôts.
 - ⇒ Les activités industrielles.
 - ⇒ Les activités artisanales.
 - ⇒ Les aires de stationnement.
 - ⇒ Les ports à sec, le gardiennage et la maintenance de bateaux de plaisance.
 - ⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
 - ⇒ Une plate-forme logistique.
 - ⇒ Une recyclerie.

6. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

- ⇒ Que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- ⇒ Que la construction se fasse à l'identique de la construction d'origine.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article UW-3 Mixité fonctionnelle et sociale

30% de la surface de la zone UW seront dédiés aux espaces verts de détente comme interface avec la route de Pianarello.

Une place centrale sera aménagée pour l'implantation d'un parc de stationnement.

L'implantation de commerces ambulants et d'une food court est autorisée.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UW-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysage.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.
Type parallélépipède rectangle.

4.3 Emprise au sol

L'emprise au sol des locaux commerciaux est comprise entre 100m² et 300m².
L'emprise au sol bâtiments de la zone artisanale et industrielle ne dépasseront pas 1500m².
Les surfaces de vente ne dépasseront pas 300m².
L'emprise au sol du port à sec ne dépassera pas 2500m².
L'emprise au sol de la plate-forme logistique ne dépassera pas 3000m².

L'imperméabilisation totale de la zone UW sera limitée à un CIS (coefficient d'imperméabilisation de sols) ne dépassant pas 0,70.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Sans objet.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Implantation à 10m. des limites séparatives de l'assiette de la zone UW.

Par rapport aux voies et emprise publiques

La collectivité se réserve le droit de définir la limite d'implantation des bâtiments avec les emprises publiques.

Entre constructions

La distance comptée horizontalement de tout point le plus proche entre bâtiments ne pourra être inférieure à H/2 sans jamais être inférieure à 5m.

La mitoyenneté est autorisée avec alignement des bâtiments en fronts bâtis à la voirie interne et/ou regroupés autour d'une place centrale paysagée.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur du bâtiment est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.

La hauteur est calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas 8m. maximum.

Il ne peut y avoir plus de 4m. de décalage entre deux bâtiments.

Un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol enterré pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 2,60 m.

Article UW-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone. Elles devront adopter des volumes, proportions, formes, matériaux et teintes du quartier.

5.2 Les ouvertures & fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.
Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux.

5.3 Toitures

Aucun élément technique de toiture ne devra être visible depuis l'espace public, y compris les dispositifs de support des enseignes. Un acrotère équipera systématiquement les toitures terrasses afin de masquer ces éléments techniques.

Toits terrasses seront de préférence végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits).

Dans la mesure du possible, 50% de la surface des toits des bâtiments seront couverts par des panneaux photovoltaïques positionnés en bandes.

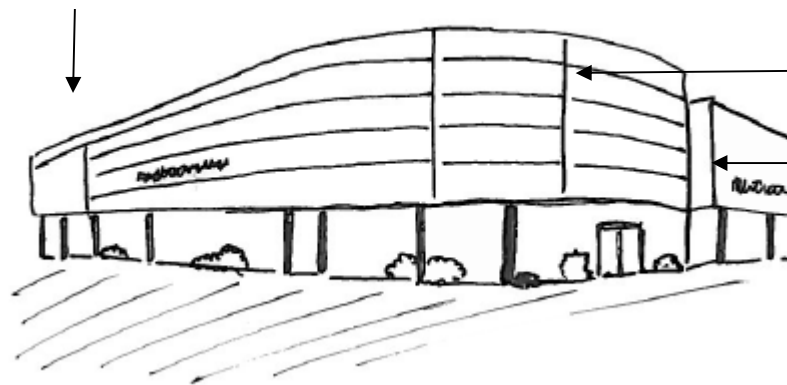
5.4 Les clôtures, murs de soutènement & portails

Clôtures interdites.

Elles seront remplacées par des haies vives et/ou des alignements d'arbres à longues tiges.

Exemples de constructions Zones UWet UU

Toit végétalisé



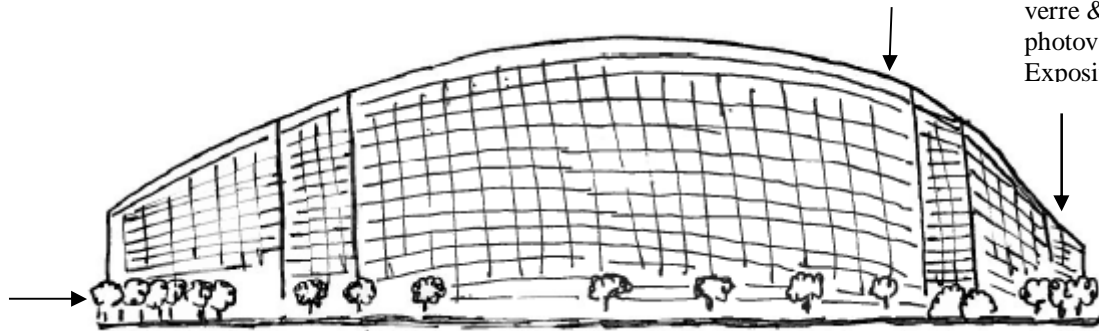
Façade parement verre & panneaux photovoltaïques
Exposition sud-ouest

Façade béton
Enduis à la chaux mélangé à du tuf local teinté dans la masse, projeté lissé.

Bâtiment bioclimatique semi-circulaire allongé.
Parement verre et métal.

Toit végétalisé

Interface verte
Alignements
d'arbres le long
de la voirie



Façade parement verre & panneaux photovoltaïques
Exposition sud-ouest

5.5 Energie renouvelable

Seront privilégiés :

- ⇒ Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.
- ⇒ Les équipements de récupération des eaux de pluie sous réserve qu'ils soient enterrés ou installés en façade secondaire et non visibles de la voie publique.
- ⇒ Les pompes à chaleur, sous réserve qu'elles soient installées en façade secondaire et non visibles de la voie publique.
- ⇒ Les brise-soleil

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en bois ou en pierre locale de granit beige joints sec ou habillés avec un enduis projeté, lissé,

teinté dans du sable de carrière, projeté et obligatoirement lissé suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

Les aires de stationnement publiques extérieures feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier.

5.6 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier et du domaine public en général.

5.7 Réservoirs à combustible

Interdits.

Article UW-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération de construction doit obligatoirement faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.

Le projet devra rester neutre en termes de consommation énergétique.

6.2 Surface éco-aménageable

Les espaces non couverts par du bâti ou des voies de desserte devront obligatoirement rester perméables.

Les cheminements piétons, parcs de stationnement (...) seront couverts par du tuf compacté ou des aménagements capables de drainer l'eau vers le sol.

Les autres espaces seront obligatoirement végétalisés par des essences résistantes au climat méditerranéen par notamment des arbres à longue tige, des alignements de haies vives ou planté de massifs d'agrément.

6.3 Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive de l'aménageur.

Les modalités et la prise en compte des eaux pluviales de la zone sont précisées dans le dossier relevant des eaux pluviales (annexes + OAP). Et notamment :

- ⇒ Prévoir des noues successives végétalisées.
- ⇒ Prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales ou des noues végétalisées.

Ces aménagements devront être adaptés aux projets d'aménagement, une imperméabilisation sera ainsi définie et conditionnera le calibrage et la réalisation desdits aménagement relevant de la prise en compte et de la gestion des eaux pluviales.

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (muret en pierres sèches ...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves). Le projet doit être composé à partir de ces éléments.

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Intervention obligatoire d'un écologue en amont en vue du déplacement des tortues d'Hermann, si nécessaire, avant travaux capable également de suivre la progression des différentes phases de mise en œuvre du projet avec la participation d'un paysagiste.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, blancs, cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, cerisiers du Japon, tilleuls, orangers, oliviers, pins parasols.
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, jasmins, glycine, bignonnes.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies ou à coques.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers, agaves, cireuses.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles pour les pergolas du parc paysager...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UW-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une attention particulière. Il conviendra de privilégier un revêtement poreux comportant un système de filtrage des fluides. Les alvéoles en caoutchouc étant à éviter.

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus.

Les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

Leur emprise totale ne devra pas dépasser 20% de l'assiette du projet.

Dispositions particulières, en termes de stationnement il est exigé à minima :

- ⇒ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les activités de services : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇒ Pour les restaurants : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇒ Pour les 2 roues : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Chaque poche de stationnement ne devra pas comporter plus de 20 places. Dans ces poches, les places de stationnement VL auront les dimensions minimales suivantes :

- ⇒ Largeur : 2,50m.
- ⇒ Longueur : 5m.

2% des places de stationnement seront réservées aux personnes handicapées et auront les dimensions suivantes :

- ⇒ Largeur : 3,30m.
- ⇒ Longueur : 5m.

L'ensemble de la zone UW devra prévoir obligatoirement une aire spécifique avec des bornes dédiées à la recharge des véhicules électriques à raison d'au moins 20% de l'ensemble du parc de stationnement VL de la zone.

Les aires de stationnement extérieures et accessibles au public feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique de la zone.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Section III Equipements et réseaux

Article UW-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée à l'article UW-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voeries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue sont interdites.

Les voies nouvelles

- ⇒ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇒ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇒ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Les constructions doivent disposer d'aires enterrées ou de locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

Autrement, un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères est obligatoire. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions possibles et figurer dans toutes demandes de permis de construire.

Article UW– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles...) seront obligatoirement enfouis par le porteur de projet.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du porteur de projet.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

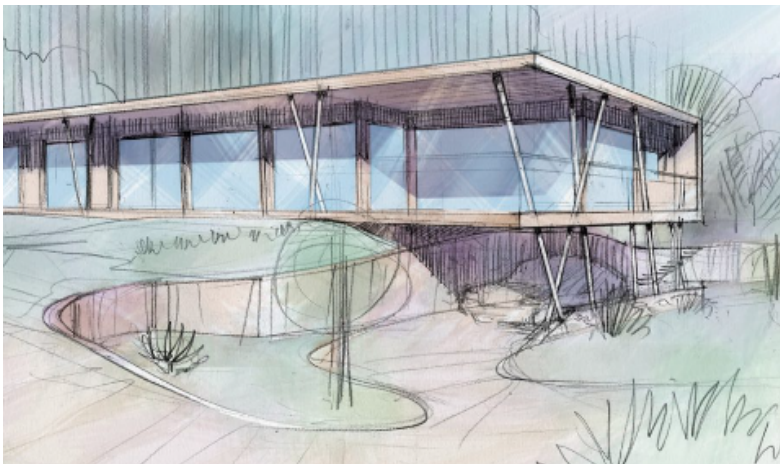
9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇒ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.

9.6 Autres réseaux :

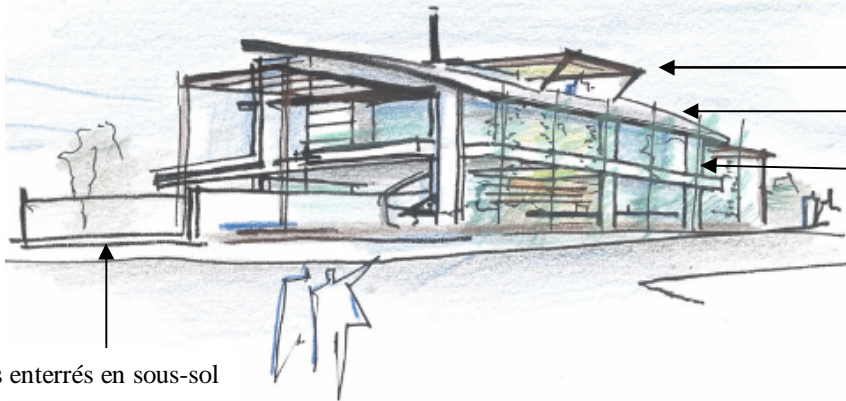
Les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.



Exemples de bâtiments zones UW, UU et AUQ

Bâtiment ossature bois Pilotis métalliques
Vitrines exposées Est – Sud/Est
Toit terrasse avec panneaux photovoltaïques
Sous-sol enterré – structure béton
Garages en sous-sol.
Accès béton teinté fibre
Végétalisation des abords

Zones UW, UU et AUQ



Terrasse aménagée
Casquette de panneaux photovoltaïques
Vitrines en façade principale donnant sur voirie

Garages enterrés en sous-sol

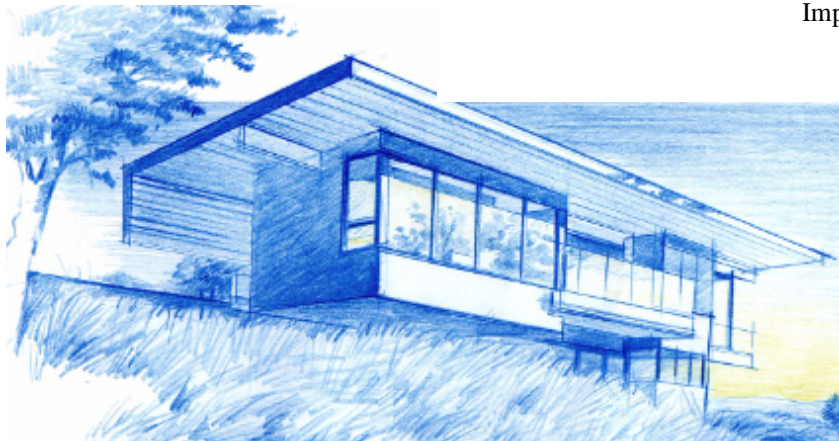
Toit terrasse végétalisé

Structure béton avec parement bois
Terrasses extérieurs en bois
Surfaces commerciales également à l'étage type débit de boissons, restaurants



Bâtiment aéré par de vastes vitrines

Imperméabilisation limitée aux bâtiments et dessertes
Végétalisation systématique des abords
Plantation d'arbres à longues tige – eucalyptus...



Bâtiment en béton avec enduit à la chaux teinté dans la masse avec du tuf local ou du sable de carrière.
Bâtiment semi suspendu
R+1 - R+2
Toit terrasse avec 100% de panneaux photovoltaïques
Garages enterrés en sous-sol et/ou sous bute artificialisée et végétalisée.

Bâtiment bioclimatique à inertie lourde
Bâtiment ossature bois et parement bois
R+1
2 niveaux de surfaces commerciales
Petits commerces
Garages en sous-sol sous talus artificialisé et végétalisés
Végétalisation des abords du bâtiment par des arbres à longue tige (tilleuls)



TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone AUQ

Zone à urbaniser à dominante d'habitat résidentiel permanent, dense et mixte. Certains équipements publics situés à proximité immédiate sont à étendre pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à accueillir l'aménagement d'un quartier en devenir de mixité urbaine, de mixité fonctionnelle et d'espaces publics sur Arciquadra et Lecci, L'objectif étant d'y réaliser de l'habitat et notamment des maisonnettes mitoyennes regroupées en fronts bâtis, des logements collectifs en accession et du locatif à caractère social.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUQ est conditionnée par la mise en place de dessertes et d'un maillage avec la voirie existante, par l'extension du réseau public d'adduction d'eau potable, par le raccordement au réseau public d'assainissement collectif, et par un projet d'aménagement d'ensemble respectant les prescriptions et les orientations prévues par les OAP qui leur sont dédiées. Dans l'attente, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

La zone AUQ couvre les secteurs d'Arciquadra, de Lecci-la croix et de Lecci.

L'objectif est de renforcer la proportion de l'habitat permanent, de structurer les cœurs de village, de renforcer l'armature urbaine des polarités urbaines et de promouvoir la mixité fonctionnelle sur le secteur de Lecci-la Croix. Le projet de Lecci-la croix étant porté par la commune de Lecci (emplacement réservé).

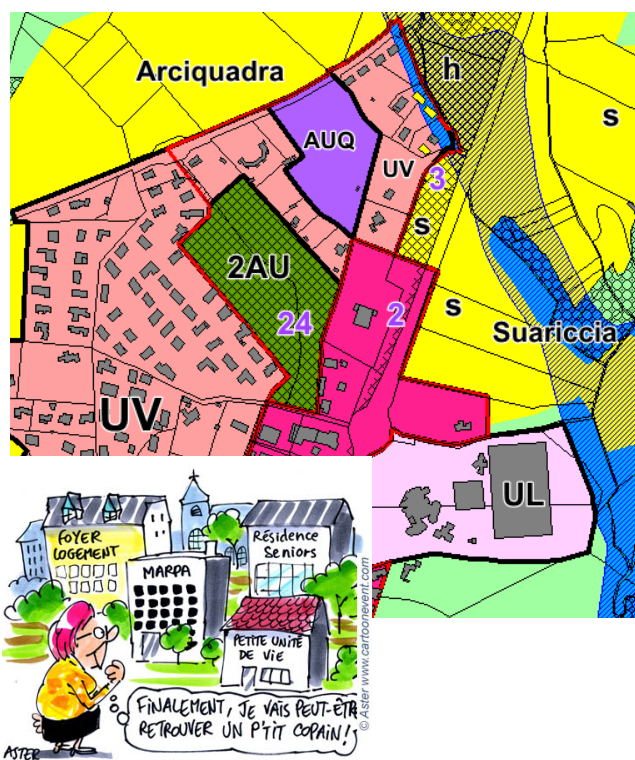
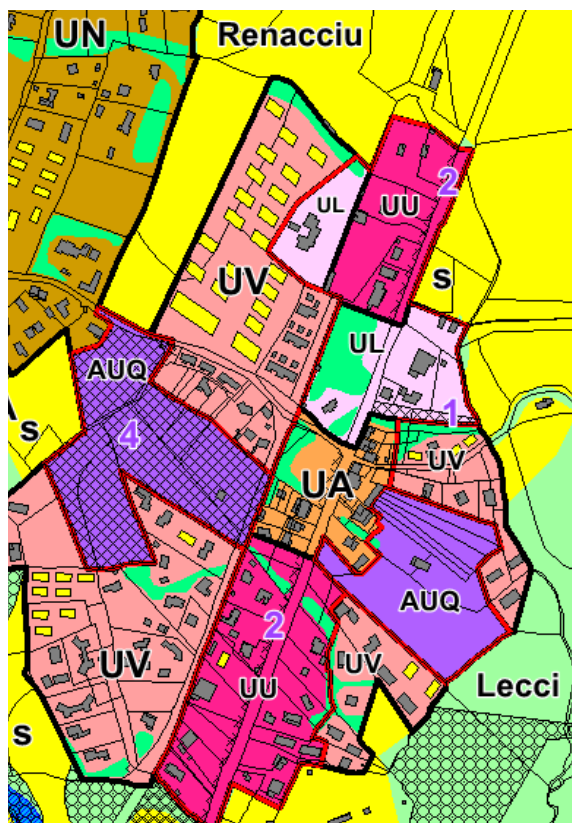
Au titre de la préservation du réseau hydrographique, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux.

Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.

Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif constitue un préalable.

Les boisements et les trames vertes marqués au plan devront obligatoirement être préservés (art. L.151-23 du CU).



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article AUQ-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AUQ-2 et dans la définition du caractère de la zone AUQ.

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou des pollutions incompatibles avec la vocation de la zone sont interdites.

Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les exploitations agricoles et forestières
- ⇒ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Le commerce de gros.
- ⇒ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ La démolition totale ou partielle du petit patrimoine bâti (murettes en pierres sèches...).
- ⇒ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols que celles d'origine.

Sur les secteurs impactés par l'aléa « fort » **risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article AUQ-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Lecci-la croix, de Lecci et d'Arciquadra.

Les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (loi Le Meur du 19 novembre 2024).

Dans la zone AUQ, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone AUQ et notamment :

1. Les constructions d'habitation et sous réserve qu'elles soient regroupées en fronts bâtis alignés à la voirie ou à une place publique, généralement sous forme de logements collectifs ou maisons de village mitoyennes ou individuelles sous forme de lotissement.

Concernant les habitations, densité minimale de 15 logements à l'hectare.

2. Les équipements d'intérêt collectif et activités de services dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.
3. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :
 - ⇒ Les activités de services.
 - ⇒ Les locaux et bureaux accueillant le public des administrations publiques et assimilés.
 - ⇒ Les établissements de santé.
 - ⇒ Les établissements d'enseignement.
 - ⇒ Les établissements d'action sociale.

 - ⇒ Les salles d'art et de spectacles.
 - ⇒ Les salles de congrès et d'exposition.
 - Un théâtre municipal. Emprise au sol du bâtiment ne devant pas dépasser 1000m².

 - ⇒ Des commerces de détail et les ateliers d'artisanat regroupés sous forme d'une halle-marché couvert de 2000m² d'emprise au sol avec une aire de stationnement aux étages supérieurs.

 - ⇒ Des équipements sportifs :
 - Un gymnase avec un maximum de 1500m² d'emprise au sol.
 - Des petites salles de sport avec un maximum de 500m² d'emprise au sol.

 - ⇒ Les hébergements spécialisés et notamment une résidence senior sous réserve qu'ils ne dépassent pas 500m² d'emprise au sol.
 - ⇒ Les activités de restauration.
 - ⇒ Les hôtels.
 - ⇒ Les autres hébergements touristiques, excepté les hébergements de plein air et les résidences secondaires.
4. Des habitations regroupées sous forme de logements collectifs et/ou de maisons de villages mitoyennes regroupés en fronts bâtis alignés à la voirie ou autour d'une place publique.

Concernant les habitations, densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation et ceux recevant le public sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article AUQ-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les bâtiments de logements collectifs devront prévoir :

- ⇒ 30% de logements sociaux si programme de plus de 10 logements et 50% de logements sociaux pour les projets de 4 à 10 logements.
- ⇒ 20% de logements locatif en sus.
- ⇒ 50% de logements en accession.

Les fronts bâtis de maisons de village mitoyennes devront prévoir :

- ⇒ 30% de logements sociaux.
- ⇒ 20% de logements locatif en sus.
- ⇒ 50% de logements en accession.

Le rez-de-chaussée des logements collectifs et des maisons de village mitoyennes devra accueillir une activité à caractère économique type commerces de détail, activités de services, atelier d'artisanat, restaurants.

Les espaces accueillant atelier artisanaux et commerces de détail pourront accueillir à l'étage soit des logements, soit des activités de services type bureaux, soit un espace médical, soit un espace à caractère ludique, culturel, artistique ou sportif.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AUQ-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.

4.3 Emprise au sol

L'emprise au sol bâtiments collectifs ne dépassera pas 450m², sauf ovalie jusqu'à 2000m².

L'emprise au sol des maisons de villages alignées en fronts bâtis ne dépassera par 450m².

L'emprise au sol des petits commerces ne dépassera pas 100m².

L'emprise au sol des activités de services ne dépassera pas 300m².

L'emprise au sol des ateliers d'artisans ne dépassera pas 100m².

L'emprise au sol du bâtiment accueillant salles de conférences ne dépassera pas 300m².

L'emprise au sol des restaurants ne dépassera pas 300m².

L'emprise au sol des hôtels ne dépassera pas 2000m².

L'emprise au sol des bâtiments de restauration de la food court ne dépassera pas 30m².

La zone AUQ supporte un coefficient d'imperméabilisation (CIS) ne devant pas dépasser 0,50.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront de préférence implantées en parallèle des courbes de niveau.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.

La construction sera adossée au terrain naturel et aura une orientation du faitage parallèle aux courbes de niveau.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.



Implantations et adaptations au sol

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

En tout point de la construction, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

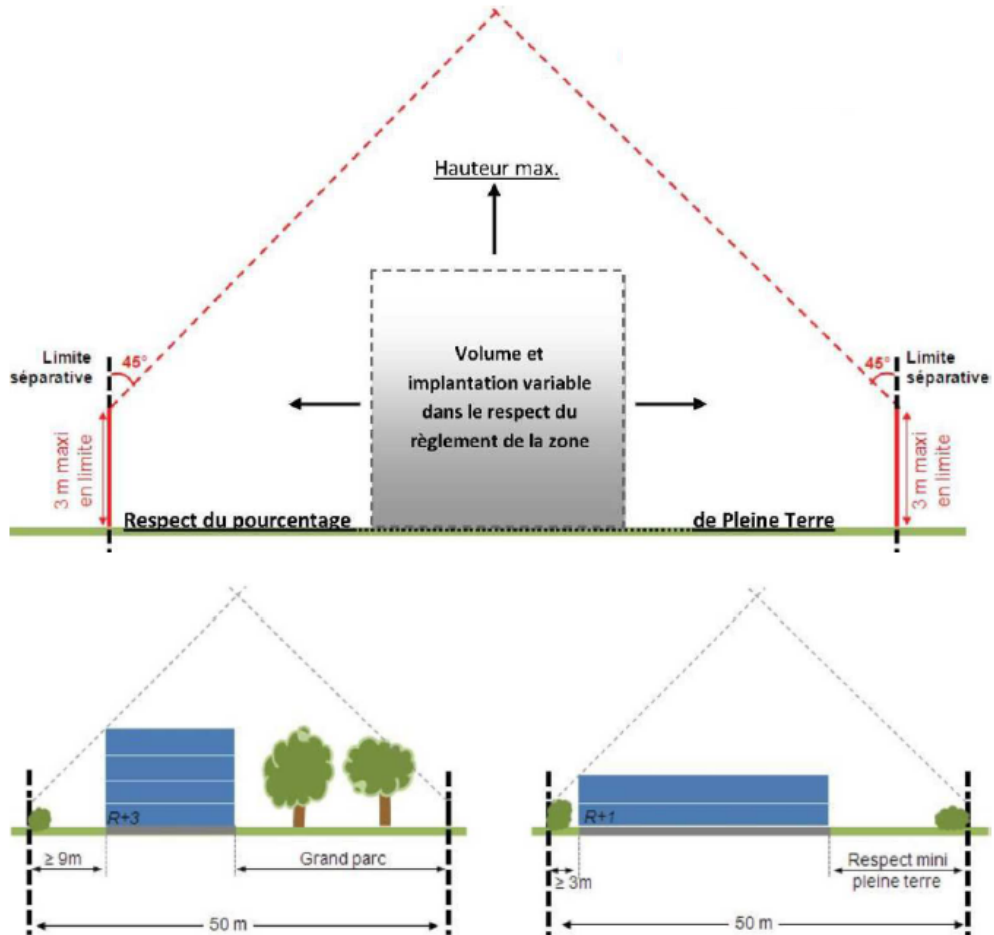
Entre constructions

Sans objet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

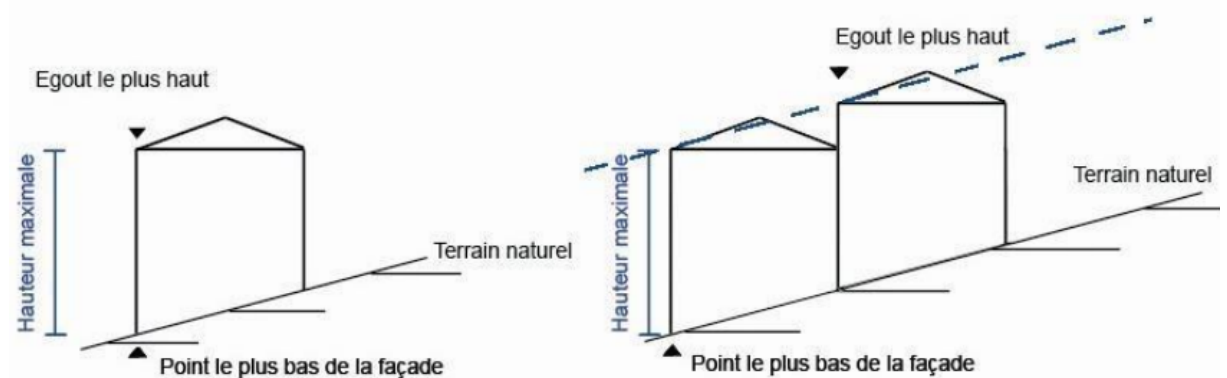
Les façades des bâtiments et superstructures seront alignées au minimum à 3 m. des emprises publiques (Cf. schéma de principe ci-dessus).

Pour les autres types d'implantation se référer au parti d'aménagement de l'OAP concernée ou aux exemples graphiques ci-dessus.



4.6 Règles de hauteurs

La hauteur du bâtiment est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



La hauteur est calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

- ⇒ Pour les bâtiments de logements collectifs : 11m. et 3 niveaux (R+2) + combles aménageables.
- ⇒ Pour les maisons de village mitoyennes : 11m. et 3 niveaux max. (R+1 - R+2).
- ⇒ Pour les hébergements touristiques hôteliers : 11m. et 3 niveaux maximum (R+2).
- ⇒ Pour les constructions relevant du village des artisans (habitation + atelier d'artisans) : 7m. et 2 niveaux max. (R+1).

- ⇒ Pour les activités de services et notamment
 - Le centre de remise en forme : 4m. et 1 seul niveau (R+0).
 - La galerie d'exposition : 4m. et 1 seul niveau (R+0).
- ⇒ Pour les installations de restauration et notamment ceux relevant de la food court : 4m. et 1 seul niveau (R+0) en vue d'une meilleure insertion, ne dépassant pas le houpper des arbres de l'espace public.
- ⇒ Pour les équipements sportifs, les équipements d'intérêt collectif, les établissements d'enseignement et de santé : 11m. maximum.

Il est obligatoire de s'appuyer sur les prescriptions architecturales de chaque OAP.

Deux niveaux supplémentaires sont autorisés en sous-sol pour la réalisation de stationnements souterrains, autorisés uniquement pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 2000m². La hauteur pour chaque niveau de sous-sol ne pourra excéder 2,60 m.

Article AUQ-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone. Elles devront adopter des volumes, proportions, formes, matériaux et teintes se référant aux constructions avoisinantes.

5.2 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière, les parements bois et ossatures bois.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Le bardage bois pour des raisons architecturales et paysagères.

5.3 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles canal, romanes ou mécaniques de terre cuite rosé à beige.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles jaunes, grises ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les façades principales visibles de la voirie publique seront obligatoirement soit en pierre locale de granit beige avec des joints secs, soit enduites à la chaux teintée dans la masse avec du tuf local ou du sable de la carrière.

Les gouttières seront en zinc, en aluminium de teinte ombrée, en cuivre ou en terre cuite et reprendront les couleurs autorisées pour les façades. Le PVC étant interdit.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇒ Les climatiseurs et paraboles en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux et des villages. Il conviendra de les positionner et de les intégrer judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.
- ⇒ Les cheminées en saillie.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.4 Les ouvertures & fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

Les volets seront posés de préférence au nu extérieur de la façade.

Sont interdits :

- ⇒ Les menuiseries en PVC.
- ⇒ Les velux.
- ⇒ Les portes vitrées sur plus de 50% de la surface.

5.5 Toitures

- ⇒ Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
- ⇒ Pentes de 20% à 30%.
- ⇒ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles.
- ⇒ Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Bâtiment(s) supérieur(s) à 200m² d'emprise au sol : toits 4 pans.

Un seul pan est autorisé pour les toits dont l'emprise ne dépasse pas 40m².

Maisonnettes : toits deux pans ou toits terrasse en terre végétalisée plantés de plantes mellifères et succulentes.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public.

Toutes les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

5.6 Les clôtures, murs de soutènement & portails

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de traitement des limites séparatives et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures

Strictement interdites. Préférer un alignement d'arbres ou des linéaires de haies vives.

Préserver et restaurer les murettes existantes en pierres sèches.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 120 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite beige, joints creux pouvant également constituer un parement d'un mur en béton armé.

Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Exemples de logements collectifs Zones AUQ, UM, UU, UV

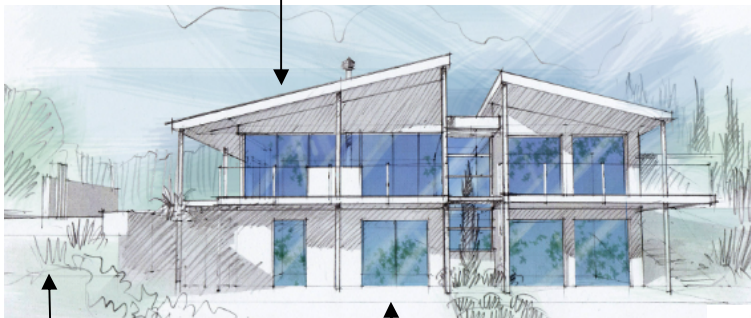


Bâtiment R+2
Toit terrasse végétalisé
Vastes baies vitrées
Structure béton
Parement bois
Petits commerces et services
en rez-de-chaussée
Alignements d'arbres à longues tiges

Bâtiment R+2
Toit terrasse végétalisé
Vastes baies vitrées
Ouvertures côtés Est et sud-Est
Matériaux nobles : bois, pierre de taille
de granite beige, bois, béton
Végétation méditerranéenne comme
interface masquant partiellement le
bâtiment : cyprès d'Italie, lentisque,
chênes, caroubiers, romarins, lauriers
sauces, camphriers



Toit un pan de panneaux photovoltaïques
et eau chaude solaire



Accès niveaux supérieurs par escaliers extérieurs

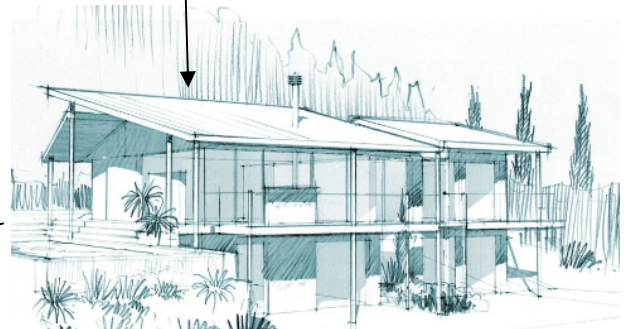
Petits commerces, services en rez-de-chaussée

Garages et caves
à demi enterrés
Masqués par massif végétal
Accès direct logements

Baies vitrées
Plus larges que hautes
Bâtiment ossature bois
R+1

Surélévation paysagée permettant l'accès
indépendant des différents logements
à chaque niveau

Toits deux pans photovoltaïques à 100%
Bâtiment R+1
Avancée de toits pour ombre en été
avec terrasses couvertes



5.7 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et la pose sur au-moins 50% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.8 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier ancien, de la zone AUQ et du domaine public en général.

5.9 Réservoirs à combustible

Les réservoirs à combustibles sont interdits.

Article AUQ-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement qui fait l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

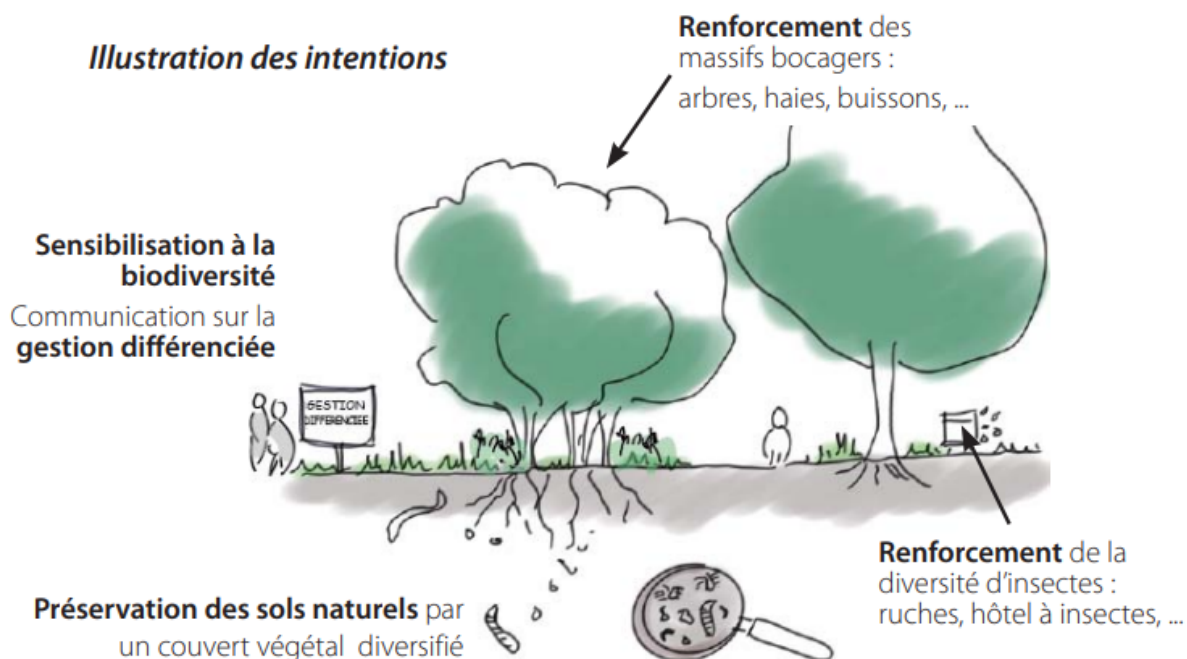
Les constructions seront des constructions passives avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents.

6.2 Surface éco-aménageable

Un coefficient biotope de 0,50 est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres adultes existants et significatifs par leur taille ou leur essence doivent impérativement être conservés.

Les couloirs naturels des vallons, les ripisylves, les talwegs et les zones humides temporaires doivent être préservés de tout déboisement.



6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

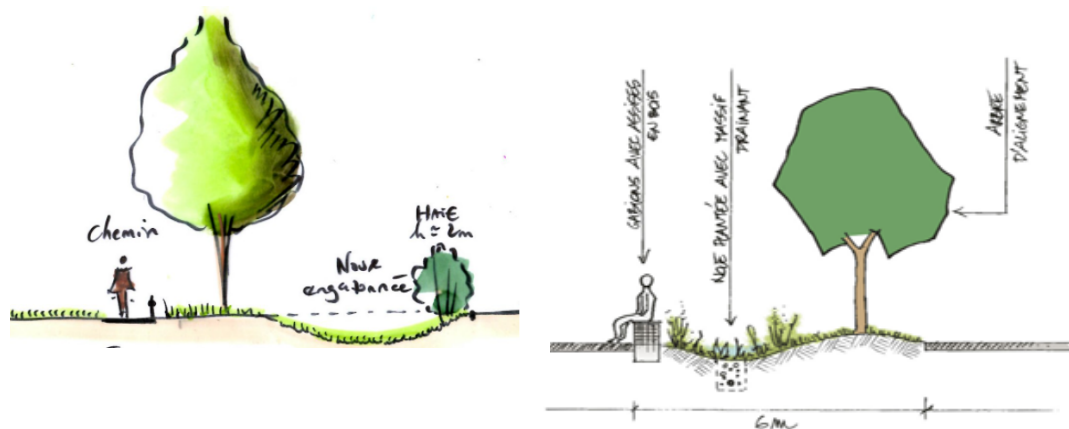
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Les modalités et la prise en compte des eaux pluviales de la zone sont précisées dans le dossier relatif des eaux pluviales (annexes + OAP). Et notamment :

- ⇒ Prévoir des noues successives végétalisées.
- ⇒ Prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales ou des noues végétalisées.

Ces aménagements devront être adaptés aux projets d'aménagement, une imperméabilisation sera ainsi définie et conditionnera le calibrage et la réalisation desdits aménagement relevant de la prise en compte et de la gestion des eaux pluviales.



Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations. Cette capacité est portée à 30m² pour les immeubles de logements collectifs et 50m² pour les hébergements touristique hôteliers.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (muret en pierres sèches ...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, arbres isolés, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront obligatoirement préservées et entretenues.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Un alignement d'arbres type cyprès d'Italie, pins parasols, , caroubiers viendra compléter l'interface verte entre voies de desserte interne.

Les petits squares prévus et parc paysagers prévus dans les OAP seront aménagés au regard de la dispersion et des caractéristiques de la végétation en place et agrémenté de plantes méditerranéennes résistantes au climat, les arbres en place seront conservés et taillés.

Les espaces publics autres que les dessertes et places publiques ne seront pas imperméabilisés.

Les toits terrasses végétalisés seront couverts de graminées, de fétuques et de plantes mellifères type menthe.

Les clôtures seront strictement interdites. Seules les haies vives seront autorisées.

Coefficient biotope de 0,50 minimum.

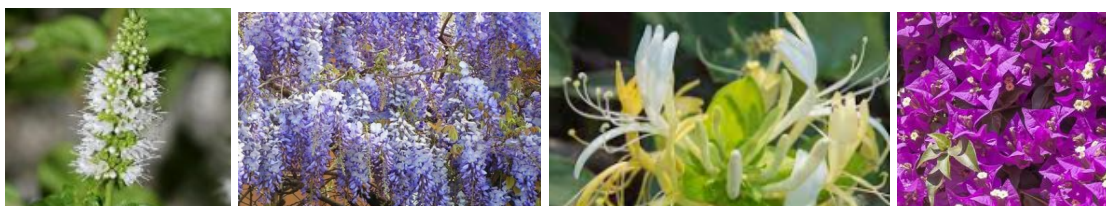
Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , glycines.
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, jasmins.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.



Article AUQ-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus.

Les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
 - ⇒ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
 - ⇒ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
 - ⇒ Pour les restaurants et débits de boissons : 1 place pour 10m² de plancher.
 - ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
 - ⇒ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
 - ⇒ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
 - ⇒ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergement touristique et les logements : 1 place pour 80m² de plancher.
- ⇒ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.
- ⇒ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.



7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté » les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III Equipements et réseaux

Article AUQ-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée à l'article AUQ-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

L'assiette du projet sera réduite à un seul accès sur la RD151.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voieries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

- ⇒ Elles doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇒ Elles doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇒ Elles doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Les nouvelles constructions doivent disposer d'aires enterrées ou de locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

Autrement, un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères est obligatoire. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions possibles et figurer dans toutes demandes de permis de construire.

Article AUQ– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles....) seront obligatoirement enfouis par le porteur de projet.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du porteur de projet.

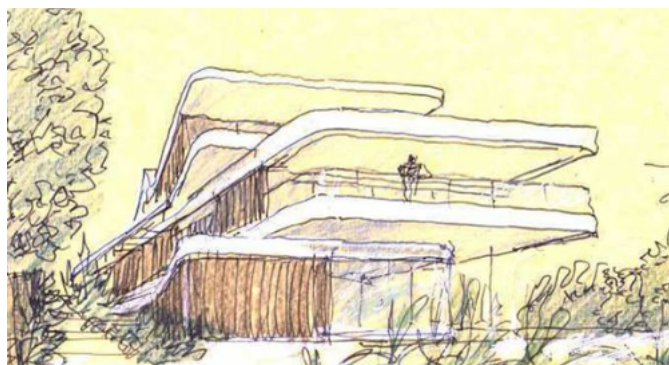
Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇒ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.

Exemple de constructions type contemporain – zones AUQ & UU



Bâtiment R+2 – R+3 – R+4

Structure béton avec parement bois sur murs aveugles des façades nord et ouest

Commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée avec vastes vitrines sur façades principales

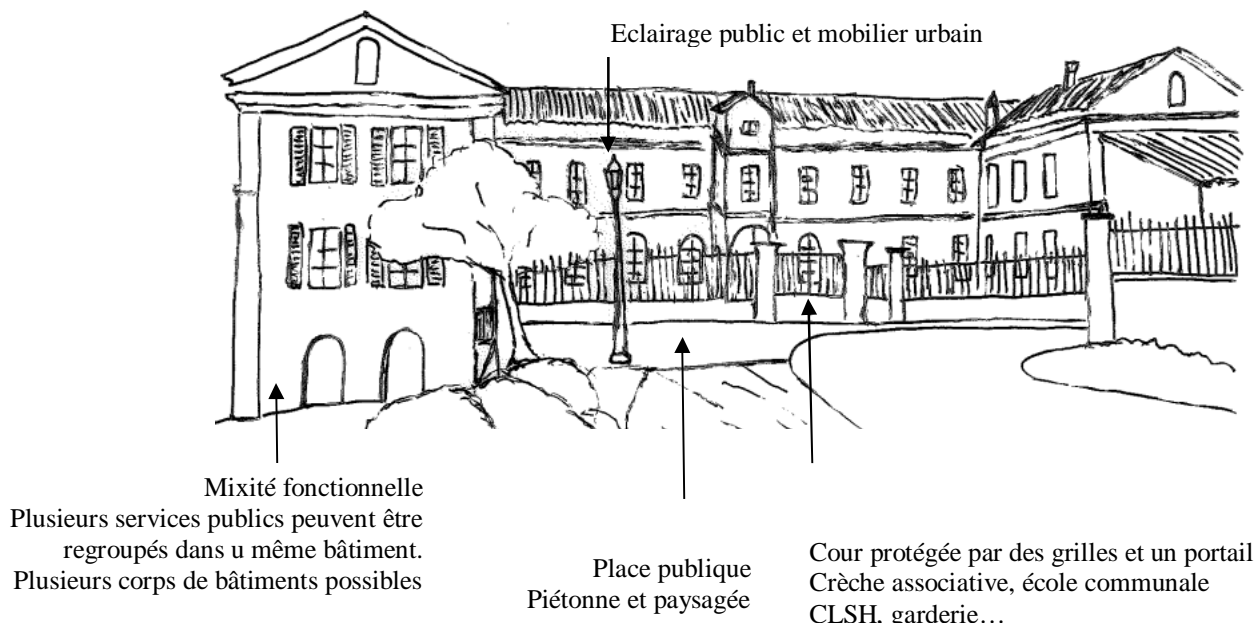
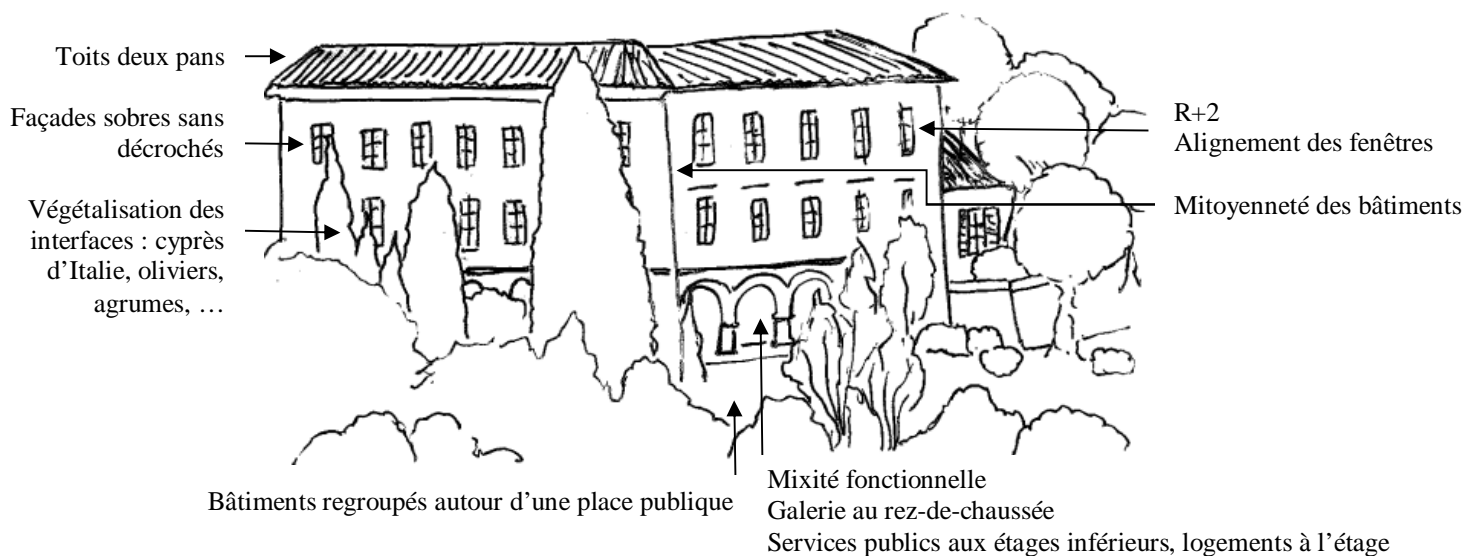
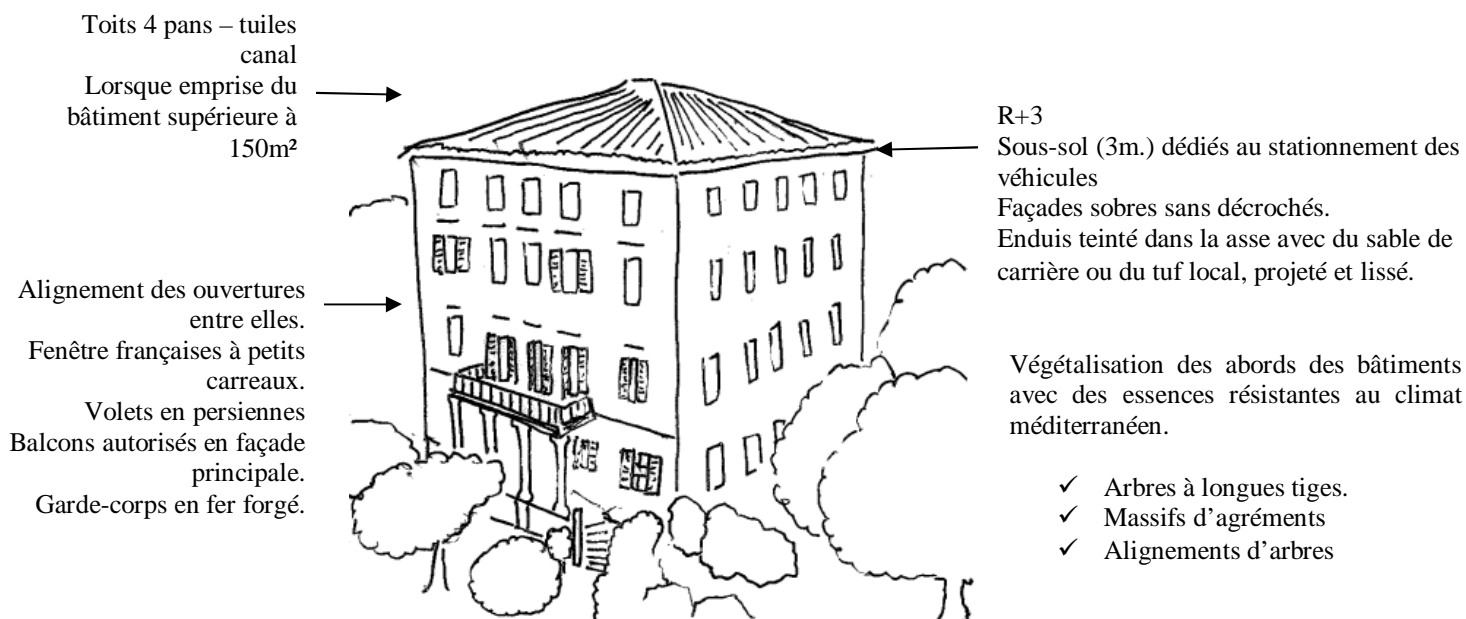
Terrasses ouvertes

Vastes casquettes pour protéger du soleil

Végétalisation des abords comme interface en vue d'une meilleure intégration du bâtiment dans le site

Desserte piétonne aux alentours

Garages en sous-sol



Toit 1 pan si surface inférieure à 25m²
Eco-constructions
Constructions passives avec inertie lourde.

Plantations d'agrément sur les interfaces avec des essences résistantes au climat méditerranéen



Combles aménageables
Petites salles de sport, fitness, danse...

R+2 – R+3
Façades sobres sans décrochés.
Alignement des ouvertures

Terrasse avec accès direct au centre médical

Sous-sol aménageable ou garages



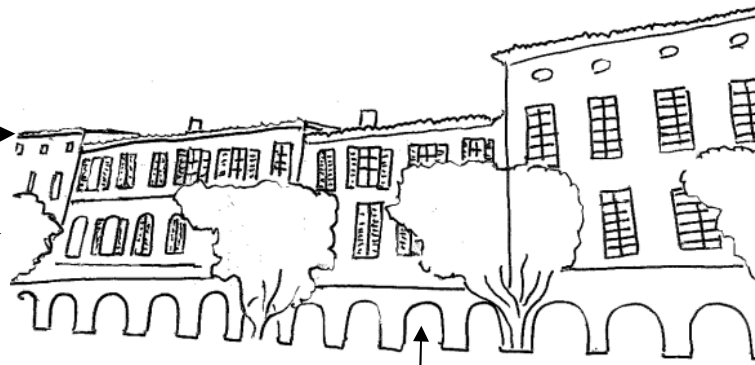
Fontaine

Piazza Lungha

Alignement d'arbres autour des fronts bâtis et de la place centrale

Toits 2 pans
Mixité fonctionnelle
Logements à l'étage
Activités à caractère économique et de services au rez-de-chaussée

Piazza Lungha



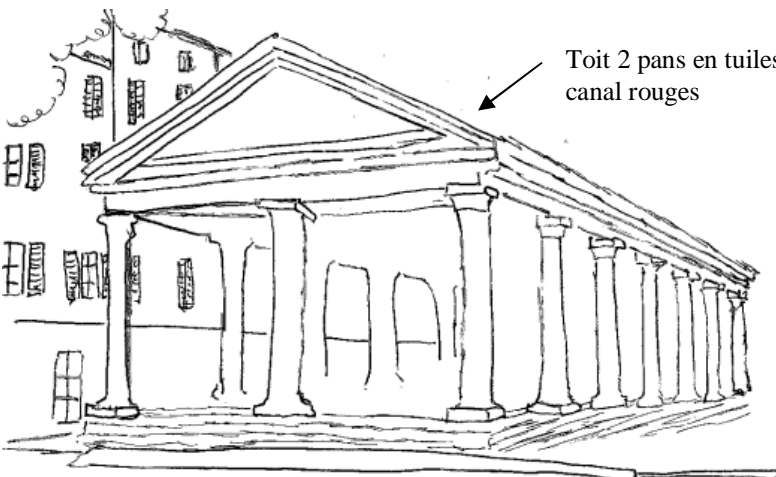
Combles aménageables

Galerie – échoppes, petits commerces, services de proximité, ateliers d'artisans

Toit 2 pans en tuiles canal rouges

Marché couvert
Colonnade
Espace ouvert et ventilé

Place publique en périphérie immédiate



Caractère de la zone 2AU

Zone à urbaniser stricte d'habitat résidentiel permanent diffus à isolé soumis à une révision du PLU.

Certains équipements publics situés à proximité immédiate sont à renforcer et/ou à étendre pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à accueillir l'aménagement d'un quartier en devenir de mixité urbaine, de logements d'habitation, d'établissements d'enseignement, et d'espaces publics.

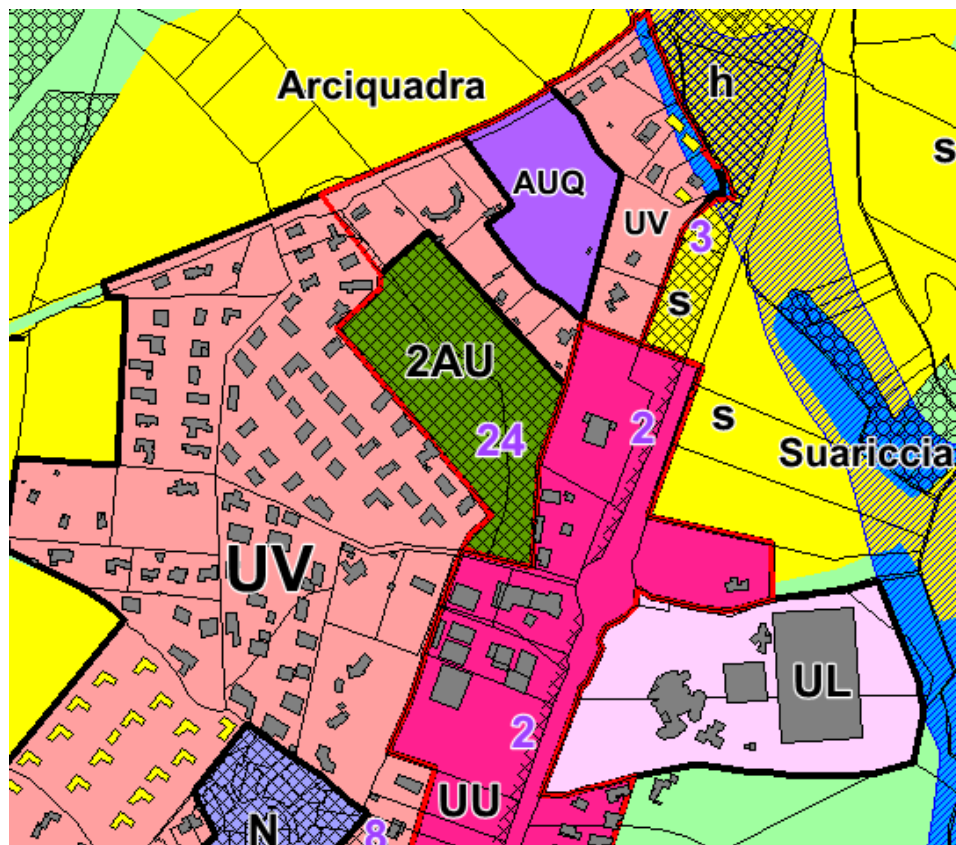
L'objectif étant d'y réaliser un quartier résidentiel sur un espace habité et d'organiser la structuration urbaine de la zone avec notamment des maisonnettes mitoyennes regroupées en fronts bâtis, des logements collectifs en accession et du locatif à caractère social, des espaces publics et des équipements publics ou à caractère socio-économique (services, ateliers, petits commerces de proximité) ne créant pas de nuisances.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée par la révision du PLU suivant la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) et la mise en place de dessertes et d'un maillage avec la voirie existante, par le renforcement de la puissance électrique, par l'extension du réseau public d'adduction d'eau potable, par le raccordement au réseau public d'assainissement collectif, et par un projet d'aménagement d'ensemble. Dans l'attente, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

Seule est autorisée la restauration et l'extension limitée des bâtiments existants sans changement de destination.

Les zones 2AU couvrent le secteur d'Arciquadra.

L'objectif est de renforcer à terme la trame urbaine par de l'habitat permanent, de structurer le cœur de quartier et de promouvoir la mixité sociale et la mixité fonctionnelle.



Section I

Usage des sols et destination des constructions

Article 2AU-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU-2 et dans la définition du caractère de la zone 2AU.

Article 2AU-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Sont uniquement admis les aménagements légers et démontables.

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. La restauration des petits ouvrages traditionnels (restanques, murettes en pierres sèches...) dans leur caractéristique d'origine.

Article 2AU-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article 2AU-4 Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article 2AU-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôles, les plaques en PVC et assimilées.
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC.
- ⇒ Le bois nu, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricoles et/ou forestière.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles rondes de terre cuite rouge.

Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés.

Sont strictement interdits :

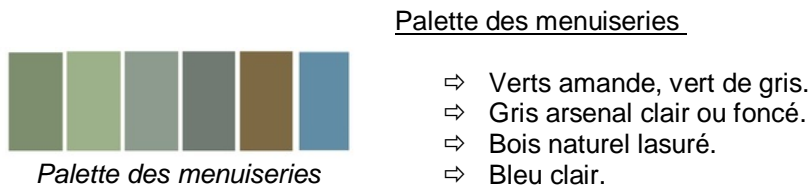
- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Les teintes doivent s'apparenter de la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elle doit se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en retenant les teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en bois, teintes naturelles et gris.

5.6 Les ouvertures & fermetures, percements

Les menuiseries seront en bois uniquement et identiques sur l'ensemble de la construction. La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.7 Toitures

Seules les tuiles canal, romanes ou mécaniques seront autorisées.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public.

Toutes les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.8 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.
Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité qui seront justifiées. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.

5.9 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.10 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Article 2AU-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Toute extension devra prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur au moins 40% de la surface de la toiture.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.
Les abords des constructions devront obligatoirement comporter un aménagement végétal.
Les toits terrasse seront obligatoirement végétalisés.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Plantation d'arbres fruitiers méditerranéens sur les espaces publics.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article 2AU-7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Section III Equipements et réseaux

Article 2AU-8 Desserte par les voies publiques ou privées

Aucune desserte supplémentaire ne sera autorisée.

Article 2AU– 9 Desserte par les réseaux

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Section I Usage des sols et destination des constructions

Article A-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article A-2 et dans la définition du caractère de la zone A. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇒ Les entrepôts.
- ⇒ Les activités des secteurs tertiaires.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Les campings-caravanning-HLL.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les aires de gardiennage de caravane et mobil home.
- ⇒ Les fermes photovoltaïques, les éoliennes.
- ⇒ Les pièces à vivre en sous-sol pour des raisons sanitaires.
- ⇒ Toutes pistes ayant un impact important et irréversible sur le paysage seront exclues.
- ⇒ Le changement de destination des constructions au regard des prescriptions de la loi ELAN.

Sur les secteurs impactés par l'aléa « fort » **risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation « Ah » et « Ai », toute construction est interdite.

Sur les secteurs « AJ », toute construction est interdite pour des raisons d'insertion paysagère et afin de préserver le cadre des hameaux de Capu et de Torraccia.

Article A-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des rives des cours d'eau et à 15m. des lignes de crêtes.

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les projets de mise en valeur agricole doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques portant sur la conversion des boisements en espaces agraires.

Dans la zone A, sauf en « Ah », « Ai » et en « AJ », sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone A et notamment :

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics si elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières dans lesquelles elles seraient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage.

2. Les constructions et extensions des constructions sont conditionnées au fait d'être nécessairement et liées à l'activité agricole hormis ce qui est autorisé en A-2.1.
3. Les *constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière* et notamment :
 - ⇒ Les bâtiments strictement liés à l'exploitation agricole (hangars, bergeries, granges, étables, séchoirs, chenil...). Ils devront se positionner en harmonie avec d'éventuelles constructions existantes.
 - ⇒ Les bâtiments d'élevage sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 50m. de la limite des zones urbanisées ou à urbaniser ainsi que de toutes constructions d'habitation.
 - ⇒ Les ateliers de transformation de produits agricoles et alimentaires, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.
 - ⇒ Les locaux de vente de produits agricoles, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.
 - ⇒ Les serres à condition que le terrain d'assiette ne présente pas une pente supérieure à 8% et qu'il présente une bonne insertion paysagère.
 - ⇒ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur le toit des bâtiments.
 - ⇒ Le stockage à l'aire libre de matériels ou de matériaux liés au fonctionnement de l'exploitation agricole n'est autorisé qu'à condition de procéder à un aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage et dans l'environnement dont les principales dispositions sont exposées dans les articles
- Nota : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les surfaces des bâtiments agricoles s'apprécient selon la nécessité de l'exploitation.*
- Ces dispositions étant encadrées par les articles L. 151-11 à 13 et R. 151-23 du code de l'urbanisme.*
4. La restauration de bâtiments dont il existe encore des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les caractéristiques du bâtiment d'origine.
5. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.
6. Pour toutes les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher ne devra pas dépasser 200m². Aussi, il sera obligatoire de prévoir un réservoir enterré de récupération des eaux pluviales en vue de l'arrosage des plantations d'agrément. La nécessité de la construction et le besoin lié à l'exploitation sont des critères qui seront appréciés au cas par cas.
7. Les extensions des constructions existantes seront conditionnées au fait d'être nécessairement liées à l'activité agricole.

Sur les secteurs « s » où les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que dans la mesure où celles-ci nécessitent une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée :

- ⇒ Les constructions à usage d'habitation principale de l'exploitant, ainsi que la restauration et/ou l'extension de constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 200m² de plancher, extensions et constructions annexes comprises et sous réserve d'une absence de changement de destination.
- ⇒ Les annexes non habitables (garages, pool house, piscine) à condition que celles-ci soient attenantes à la construction ou situées à moins de 15m. de la construction d'habitation de l'exploitant.

Sur les secteurs « AJ », seule la restauration des restanques en pierres sèches, joints secs sera autorisée.

Sur les secteurs où l'aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort » la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et pente inférieure à 15%).
- ⇒ A moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article A-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article A-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

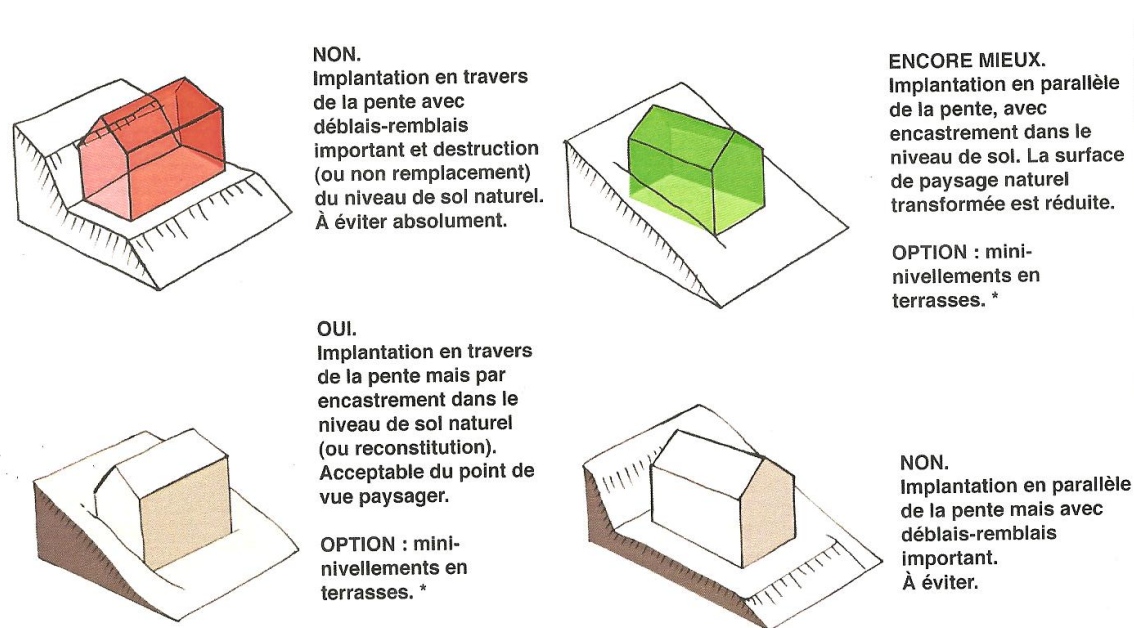
4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale ont été retenu :

⇒ 200m² maximum d'emprise au sol pour les constructions d'habitation.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions



Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des berges des cours d'eau.

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau ou encastrées dans la pente (Cf. dessins ci-dessus).

Les constructions seront implantées en terrasses sur les fortes pentes s'il y a plusieurs bâtiments.

Une implantation des bâtiments en retrait d'un bosquet ou dissimulée derrière un bosquet permettra une meilleure insertion des bâtiments et bénéficiera d'un écran végétal vis-à-vis des vents dominants.

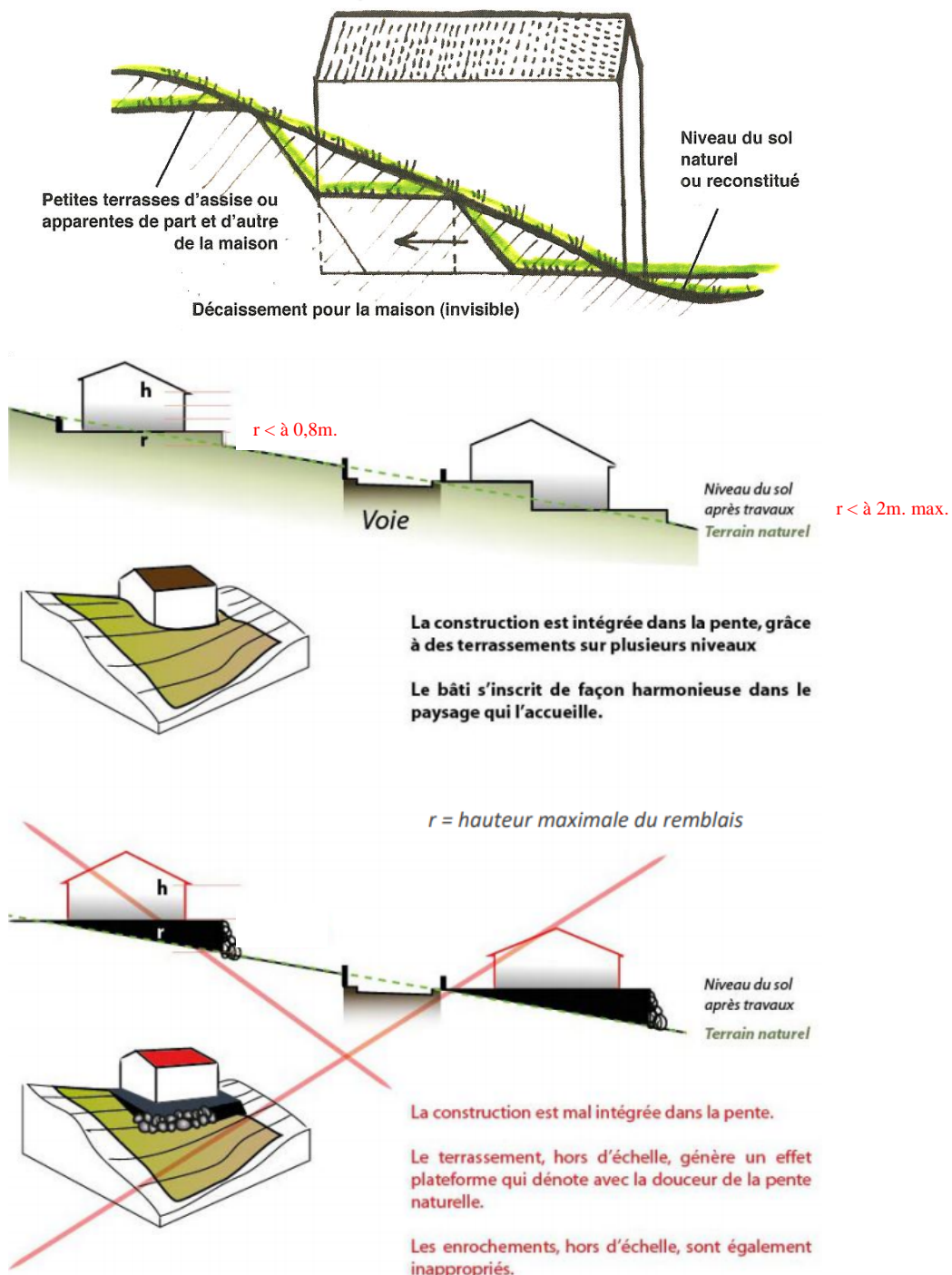
Sont interdits :

- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être systématiques. Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 80 cm par rapport au terrain naturel post construction ou seront calculés suivant la formule $r < \text{à } 2\text{m. max.}$ (Cf. dessin page suivante).

Les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.



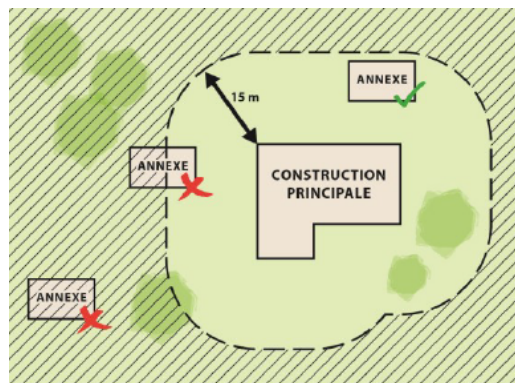
4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 5 m.

Pour les bâtiments agricoles ou forestiers, les marges d'isolement des installations par rapport aux zones urbaines et à urbaniser seront portées à au moins 50 m. des limites séparatives, et à 15m. en zone de contact avec un milieu forestier ou boisé.



Entre constructions

Les constructions devront être regroupées à moins de 15m. les unes aux autres, sauf en cas de nécessité fonctionnelle relevant de l'activité agricole ou forestière.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions seront implantées à au moins 10 m. de l'emprise publique et à 5m. pour les voies privées.

Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.

Ces distances ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics.

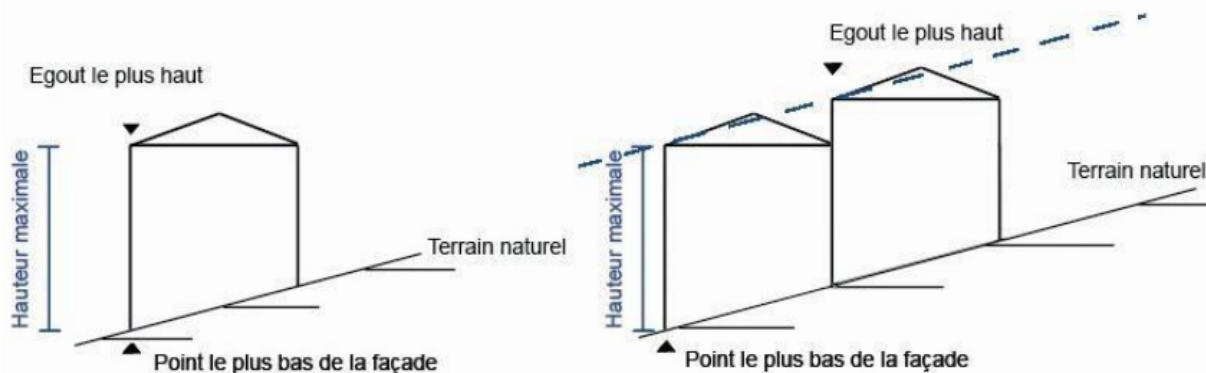
Les clôtures doivent respecter un recul de 2m. par rapport à la limite des voies publiques.

Les portails devront respecter un recul de 5m. par rapport à l'emprise de la voirie.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 15m. des voies et emprises publiques.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :

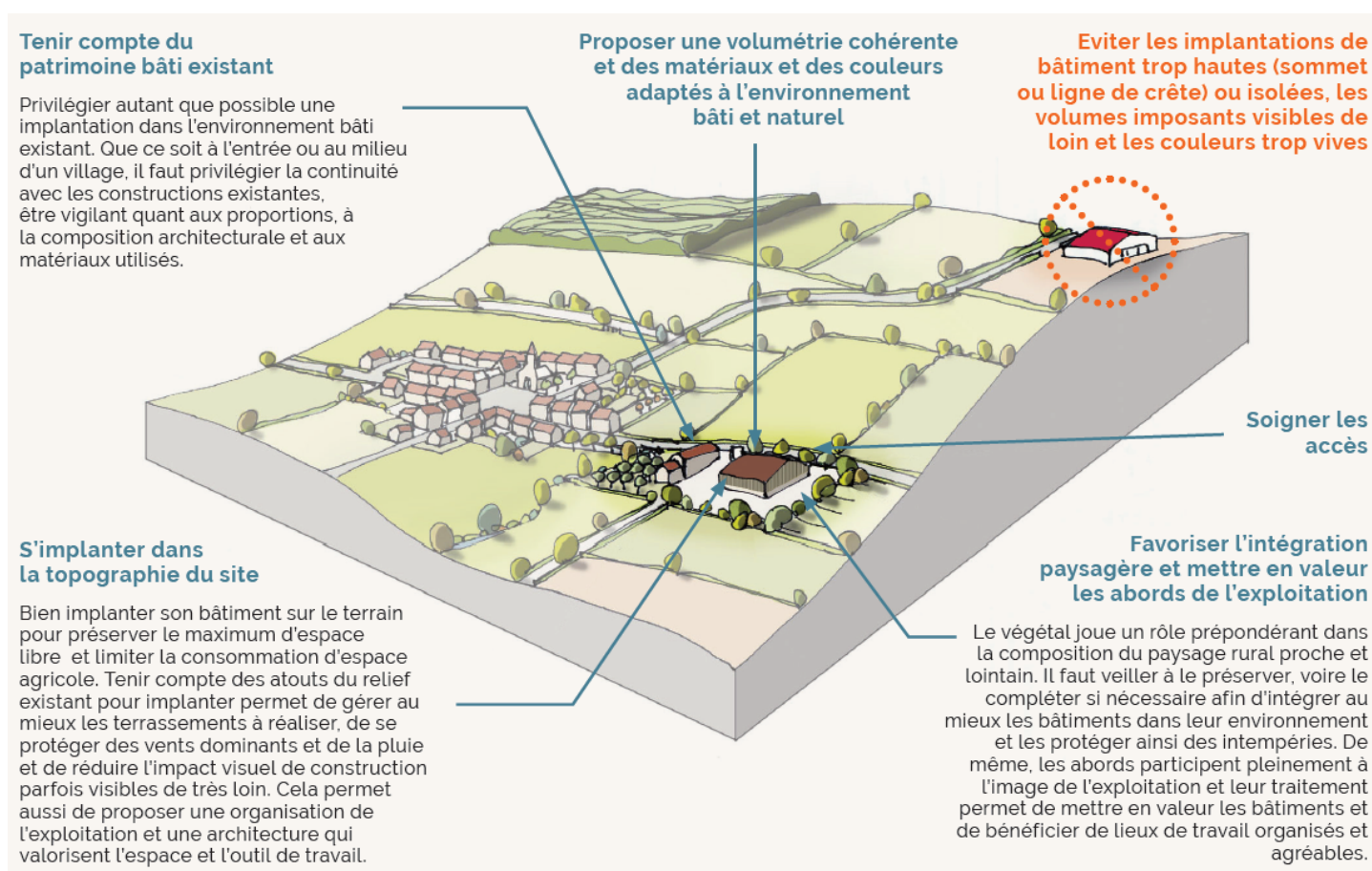
	Hauteur à l'égout	Nombre de niveaux	Hauteur maximale de la construction
Construction à usage d'habitation, annexes et rehaussements	7 m.	2 niveaux R+1	8 m.
Extensions	La hauteur de référence sera celle de la construction principale		
Installations techniques agricoles et forestières	8 m. à l'égout. Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles ou forestières dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente qui devra être justifiée.		

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics.

Une étude d'insertion paysagère sera obligatoire pour tous les bâtiments agricoles de grande hauteur.

Article A-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.



Extrait atlas paysage – le bâti agricole – DRAC – Corse – Architecture & urbanisme

5.1 Généralités

Toits et volumétrie proches des bâtis traditionnels.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

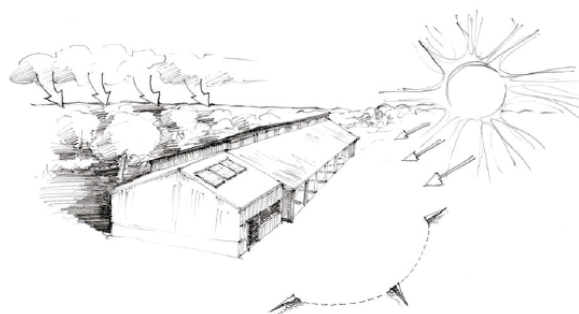
Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Exposition

Exposition des bâtiments sud – sud-Est.

A l'abri des vents dominants

Façade orientée nord-Est – sud-ouest



5.3 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.4 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

Les constructions nouvelles d'habitation peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Seuls les bâtiments agricoles et forestiers pourront être en bardage bois et ossature bois. Un soubassement en béton ou en pierre < à 1/3 de la hauteur des bâtiments est autorisé.

Les bardages en tôle, les murs non enduits sont strictement interdits.

Pour les bâtiments situés à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine, leur architecture devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans leur volumétrie, leurs matériaux et leurs teintes.

a. Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

5.6 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, les structures ossature bois et parements bois uniquement pour les bâtiments agricoles et/ou forestiers.

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, les structures ossature bois et parements bois uniquement pour les bâtiments agricoles et/ou forestiers.

Compte tenu de la proximité avec les zones UA et UC, les constructions à usage d'habitation devront avoir le même aspect dans un souci d'intégration harmonieuse.

Dans le cadre de travaux de restauration- rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.

5.7 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

La couleur mat est à privilégier avec des teintes bois, béton, pierre locale, enduits à la chaux lisse et teinté dans la masse avec du tuf local.

Les toitures en tuiles canal de terre cuite rosé-beige.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles rouge vif, grises ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.
- ⇒ Les matériaux réfléchissants.



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en retenant les teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en bois, les tons clairs, "miel"... doivent rester très secondaires en privilégiant les teintes naturelles et les gris.

Pour les installations techniques à usage agricole ou forestier, les teintes doivent favoriser leur insertion dans le paysage : éviter les couleurs vives non adaptées au site. Seules sont admises les teintes mates.

5.8 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.

Alignement des portes et des fenêtres qui doivent être de la même hauteur. La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être des persiennes ou des volets type corse à lames croisées selon la typologie de la construction.

Le bois étant à privilégier.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

Installations techniques, agricoles ou forestières

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou dans le cas de constructions neuves, former un linteau intégré à la maçonnerie

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.9 Toitures

Toits 2 pans symétriques

Un pan peut être plus long dans le sens de la pente.

1 seul pan si la surface du toit est inférieure à 25m² ou si pose de panneaux photovoltaïques.

Inclinaison du toit comprise entre 25 et 30 %.

Pour les constructions d'habitation et les petits bâtiments (moins de 100 m² d'emprise au sol), seules les tuiles canal rondes de couleur rouge seront autorisées.

Tuile canal de préférence ou planches en bois pour les bâtiments agricoles.

Plaques en tôle ou ciment autorisées pour les bâtiments d'exploitation de grande surface.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.



Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les volumes secondaires peuvent être réalisés en toitures terrasses.

Toit mono pan inversé ou double pan inversé pour les constructions bioclimatiques.

Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou de gravier roulé en pierres locales de granit concassé ou couverts de dalles en terre cuite avec pergolas en bois.

Toutes les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

Constructions nouvelles :

- ⇒ Pentes de 25% à 30% ou identique à la construction voisine en cas de mitoyenneté.
- ⇒ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles.

5.10 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 180 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité qui seront justifiées. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.

5.11 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.
Le PVC est interdit pour les enseignes.

5.12 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les panneaux photovoltaïques, le chauffage solaire, Les réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, les pompes à chaleurs, ne doivent en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux de la zone UA. Pour ce faire une réglementation d'implantation, et d'adaptation, de couleurs, de hauteurs d'intégration au site support est précisée dans les articles précédents.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie. Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige joints secs ou recouverts d'un enduit projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local.

5.13 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique type terre cuite.

Pour celles posées en façade secondaire, choisir des tons proches de ceux du support, transparentes ou des modèles réduits plus discrets.

5.14 Réservoirs à

Les réservoirs à intégrés dans l'architecture discrets.



combustible

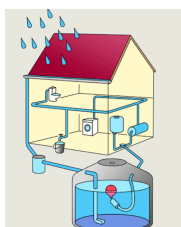
combustibles seront enterrés ou des bâtiments et devront rester

5.15 Réservoirs - les

récupération des eaux

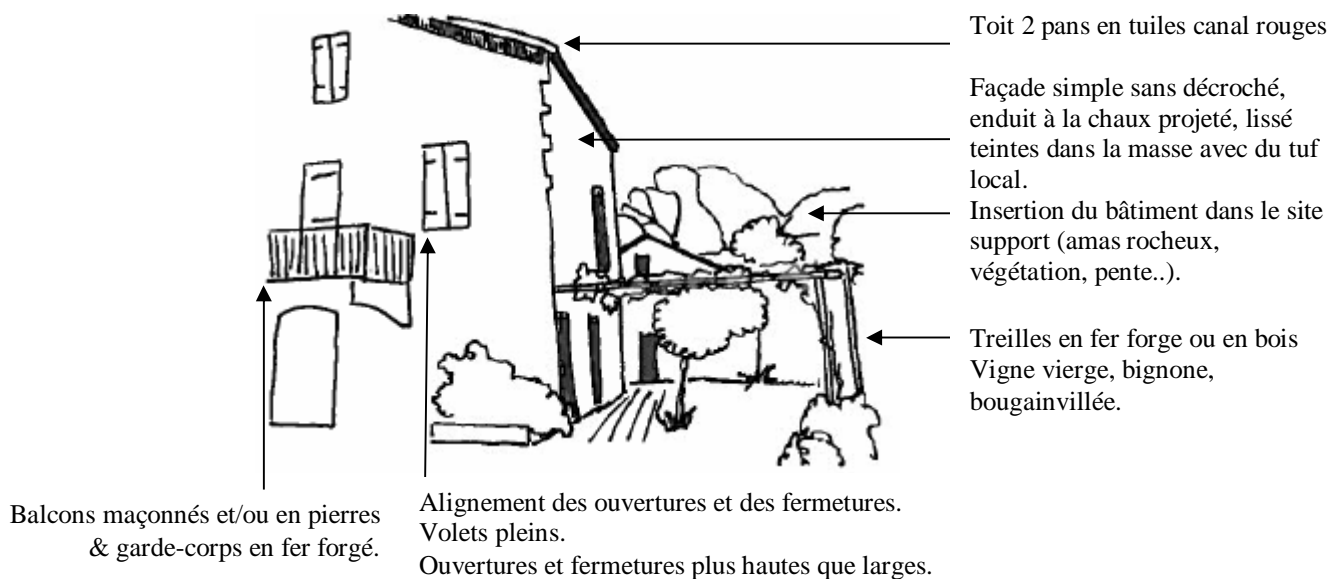
Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m³ en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

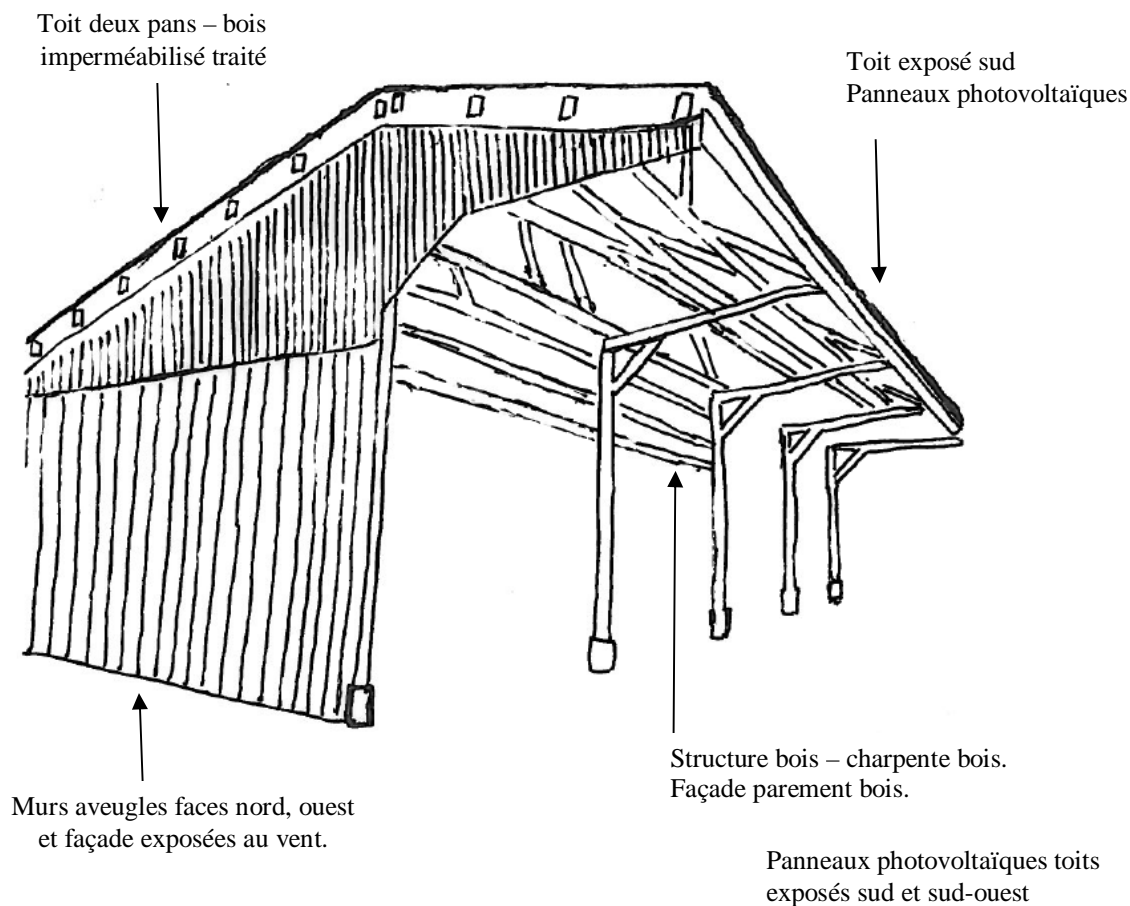


**Exemples de constructions individuelles d'habitation
Zones UV – UN - UU – AUQ - A**

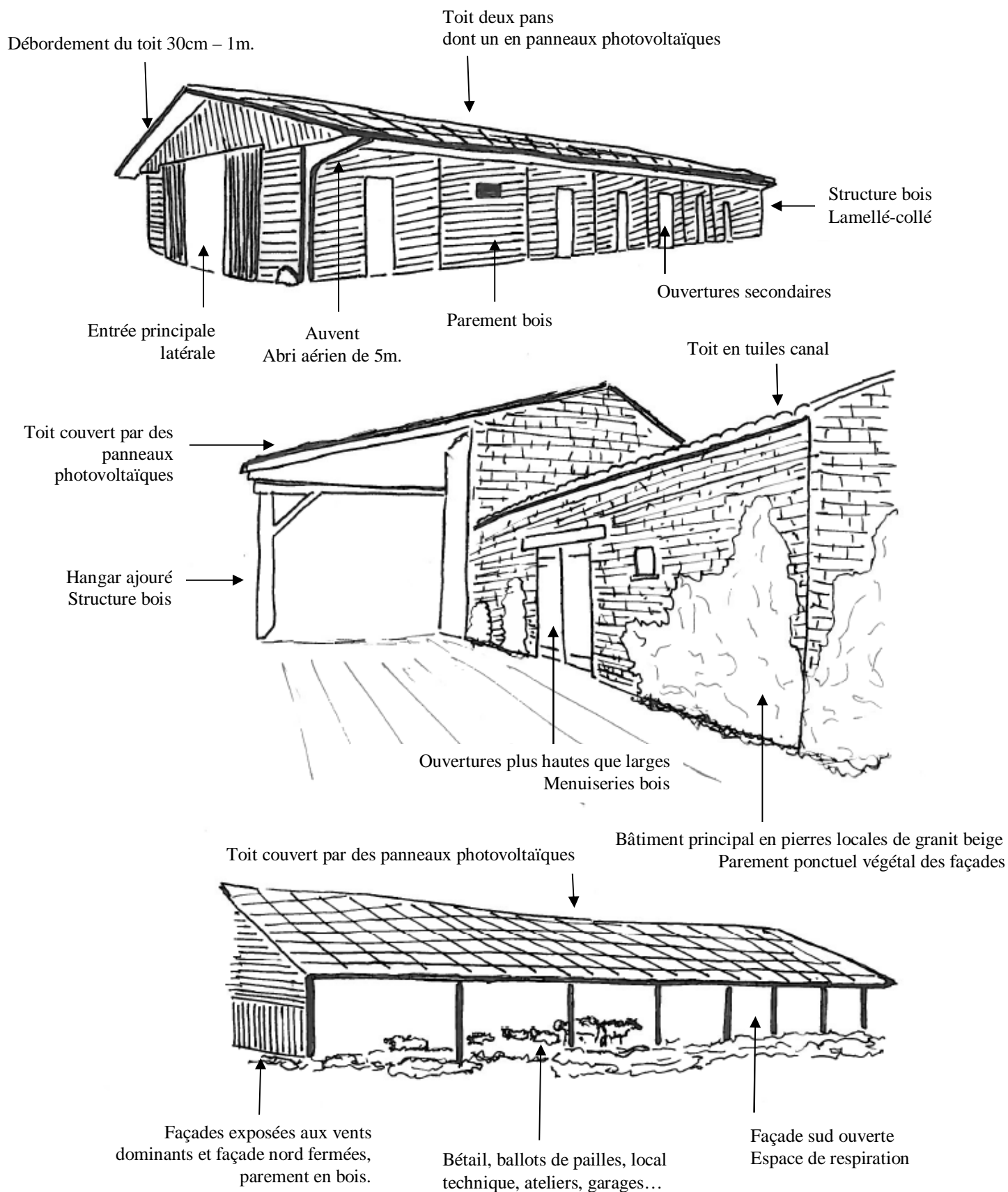
Constructions 4 faces



**Exemples de hangars et autres bâtiments agricoles ou forestiers
Zones A et N**



Exemples de hangars et autres bâtiments agricoles et forestiers Zones A et N



Article A-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30% prévue aux articles A-2 & A-4.3.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes ainsi qu'à l'emprise des bâtiments agricoles ou forestiers.

Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge....) sur certains murs.



6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

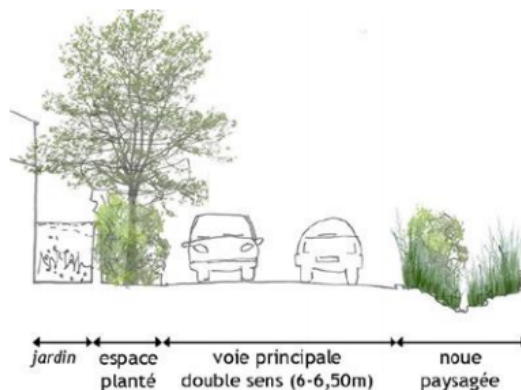
Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.



En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Le réseau d'irrigation existant doit être préservé et maintenu en état.



6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres ou de fruitiers.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.



Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige (olivier, lentisque), ou fruitier (+ 2m² de hauteur), ou de la vigne à raison de 20 pieds pour 100m² de foncier, ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols ...
- ⇒ Les fruitiers : agrumes, amandiers, plaqueminières, figuiers.
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article A-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés à l'activité agricole ou forestière.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III Equipements et réseaux

Article A-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

- ⇒ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇒ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇒ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article A- 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être prioritairement alimentées par un réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilités techniques pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée, de façon exceptionnelle et dûment démontrée, à la réalisation d'un forage, d'un captage ou d'un puits à la charge du constructeur, et sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire dès sa mise en fonctionnement.

Les compteurs d'eau seront encastrés dans les murs des constructions.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

S'appliquent les arrêtés en vigueur au moment de la demande de l'autorisation et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Aussi, toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut a un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol en place.

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris des eaux ménagères est obligatoire dès sa mise en place.

Les constructions situées dans les secteurs délimités par le schéma directeur d'assainissement (annexé au PLU) en tant que dispositifs d'assainissement autonome ne seront autorisées que sous réserve qu'elles respectent les types de dispositifs prescrits par le schéma et en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

Section I Usage des sols et destination des constructions

Article AN-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AN-2 et dans la définition du caractère de la zone AN.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation « **ANi** », toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine « sm »**, toute construction est interdite ainsi que tout aménagement recevant le public en zones soumises à des chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Article AN-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des rives des cours d'eau et à 15m. des lignes de crêtes.

Les projets de mise en valeur agricole doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques portant sur la conversion des boisements en espaces agraires.

Sont uniquement admis les aménagements légers.

1. La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique d'origine.
2. La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes existantes dans leur emprise d'origine, sans extension et sans renforcement des réseaux.

Article AN-3 Mixité fonctionnelle et sociale

San objet.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AN-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre, plus haute que large. Aucun décrochement autorisé.

4.2 Implantation des constructions

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.
Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.

Aucune extension ne sera accordée.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des berges des cours d'eau.

Une implantation des bâtiments en retrait d'un bosquet ou dissimulée derrière un bosquet permettra une meilleure insertion des bâtiments et bénéficiera d'un écran végétal vis-à-vis des vents dominants.

4.5 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.

Elle est fixée à 3,5 m.

Constructions existantes : les rehaussements ne sont pas autorisés.

Article AN-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.

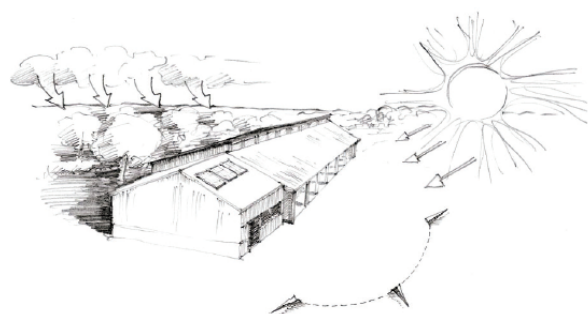
5.1 Généralités

Toits et volumétrie proches des bâtis traditionnels.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Exposition

Exposition des bâtiments sud – sud-Est.
A l'abri des vents dominants
Faîtage orienté nord-Est – sud-ouest



5.3 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.4 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

Seuls les bâtiments agricoles et forestiers pourront être en bardage bois et ossature bois.

Les bardages en tôle, les murs non enduits sont strictement interdits.

5.5 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, les structures ossature bois et parements bois uniquement pour les bâtiments agricoles et/ou forestiers.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).

5.6 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

La couleur mat est à privilégier avec des teintes bois, béton, pierre locale, enduits à la chaux lisse et teinté dans la masse avec du tuf local.

Les toitures en tuiles canal de terre cuite rouge.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles rouge vif, grises ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.
- ⇒ Les matériaux réfléchissants.



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.

De manière générale, les teintes doivent favoriser leur insertion dans le paysage : éviter les couleurs vives non adaptées au site. Seules sont admises les teintes mates.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.

Alignement des portes et des fenêtres qui doivent être de la même hauteur. La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être des persiennes ou des volets type corse à lames croisées selon la typologie de la construction.

Le bois étant à privilégier.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans symétriques

1 seul pan si la surface du toit est inférieure à 25m² ou si pose de panneaux photovoltaïques.
Inclinaison du toit comprise entre 25 et 30 %.

Tuiles canal de préférence ou planches en bois pour les bâtiments agricoles.

Plaques en tôle ou ciment autorisées pour les bâtiments d'exploitation de grande surface.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Toits terrasse obligatoirement végétalisés.

5.9 Les clôtures

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

5.10 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Article AN-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.

Les abords des constructions devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge...) sur certains murs est vivement recommandé.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols ...
- ⇒ Les fruitiers méditerranéens : agrumes, amandiers, plaqueminières, figuiers...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article AN-7 Stationnement

Les revêtements seront obligatoirement perméables.

Section III Equipements et réseaux

Article AN-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AN-2.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article AN- 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Sans objet.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Caractère de la zone AL

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit de préserver ces espaces sensibles proches du rivage, ainsi que des paysages agraires caractéristiques de l'espace retro-littoral et du delta de l'Osu.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites est interdite.

Objectifs :

- ✓ Exploitation des espaces agraires.
- ✓ Maintien de la biodiversité.
- ✓ Préservation des sites sensibles littoraux et retro-littoraux.

Cette zone agricole se situe dans les espaces dits « proches du rivage » tel qu'ils sont définis par la loi "littoral" et tels qu'ils sont reportés dans le PLU mis en compatibilité avec le Padduc (plan d'aménagement et de développement durable unique de la Corse).

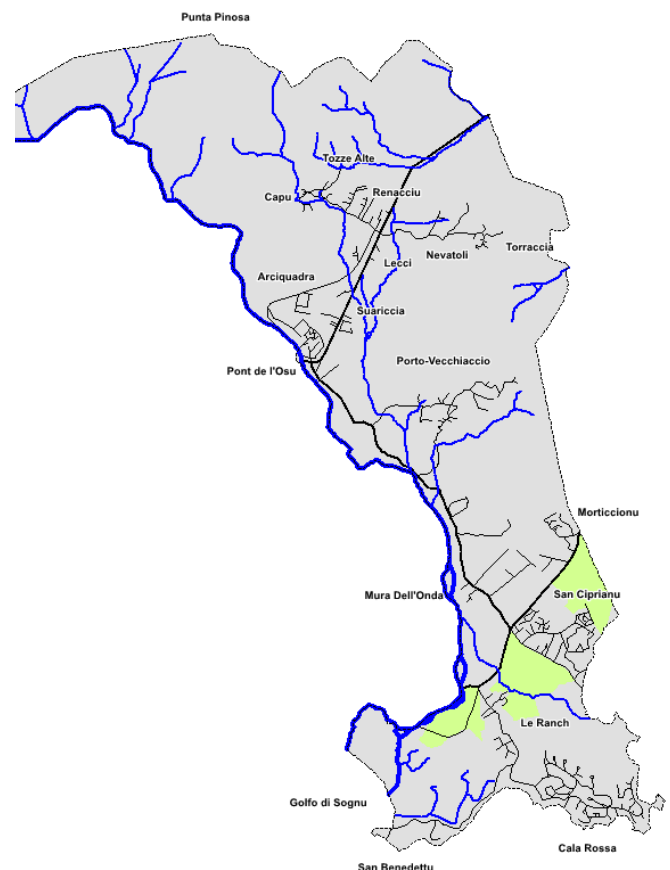
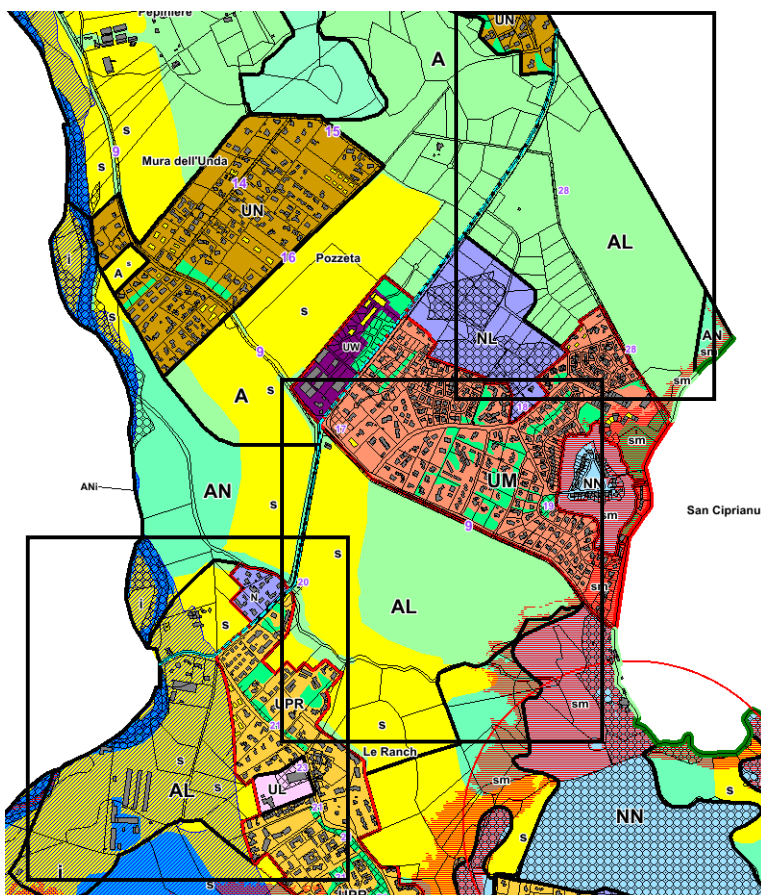
Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique de bâtiments existants sans extension est autorisée.

Les secteurs « s » correspondent aux secteurs couverts par les espaces stratégiques agricoles mis en compatibilité avec le Padduc.

Sur les **secteurs « i »** couverts par un risque « inondation » relevant du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de l'Osu, toute construction est interdite.

Sur les secteurs supportant un risque de **submersion marine « sm »**, la doctrine relative à l'application des zones submersible (AZS) s'applique.

Dans les **zones d'aléa « fort » incendie de forêt**, toute construction est interdite.



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article AL-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AL-2 et dans la définition du caractère de la zone AL.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation « **ALi** », toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine « sm »**, toute construction est interdite ainsi que tout aménagement recevant le public en zones soumises à des chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Article AL-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des rives des cours d'eau et à 15m. des lignes de crêtes.

Les projets de mise en valeur agricole doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques portant sur la conversion des boisements en espaces agraires.

Les projets de mise en valeur agricole doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques portant sur la conversion des boisements en espaces agraires.

Sont uniquement admis les aménagements légers.

1. La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique d'origine.
2. La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes existantes dans leur emprise d'origine, sans extension et sans renforcement des réseaux.

Article AL-3 Mixité fonctionnelle et sociale

San objet.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AL-4 Volumétrie et implantation des constructions

Constructions existantes : les rehaussements ne sont pas autorisés.

Article AL-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En cas de restauration de constructions traditionnelles existantes ou de reconstructions de ruines, l'aspect architectural traditionnel d'origine devra être maintenu avec recours aux matériaux locaux correspondant (pierres locales de granit, bois).

Article AL-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols ...
- ⇒ Les fruitiers méditerranéens : agrumes, amandiers, plaqueminières, figuiers...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article AL-7 Stationnement

Les revêtements seront obligatoirement perméables.

Section III Equipements et réseaux

Article AL-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AL-2.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article AL- 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Sans objet.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone N

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

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune.

Toute nouvelle construction est exclue, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'équilibre et la sensibilité environnementale des écosystèmes en place.

Sont autorisées uniquement la restauration, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le secteur "y" correspond au cimetière de Lecci-Nevatoli.

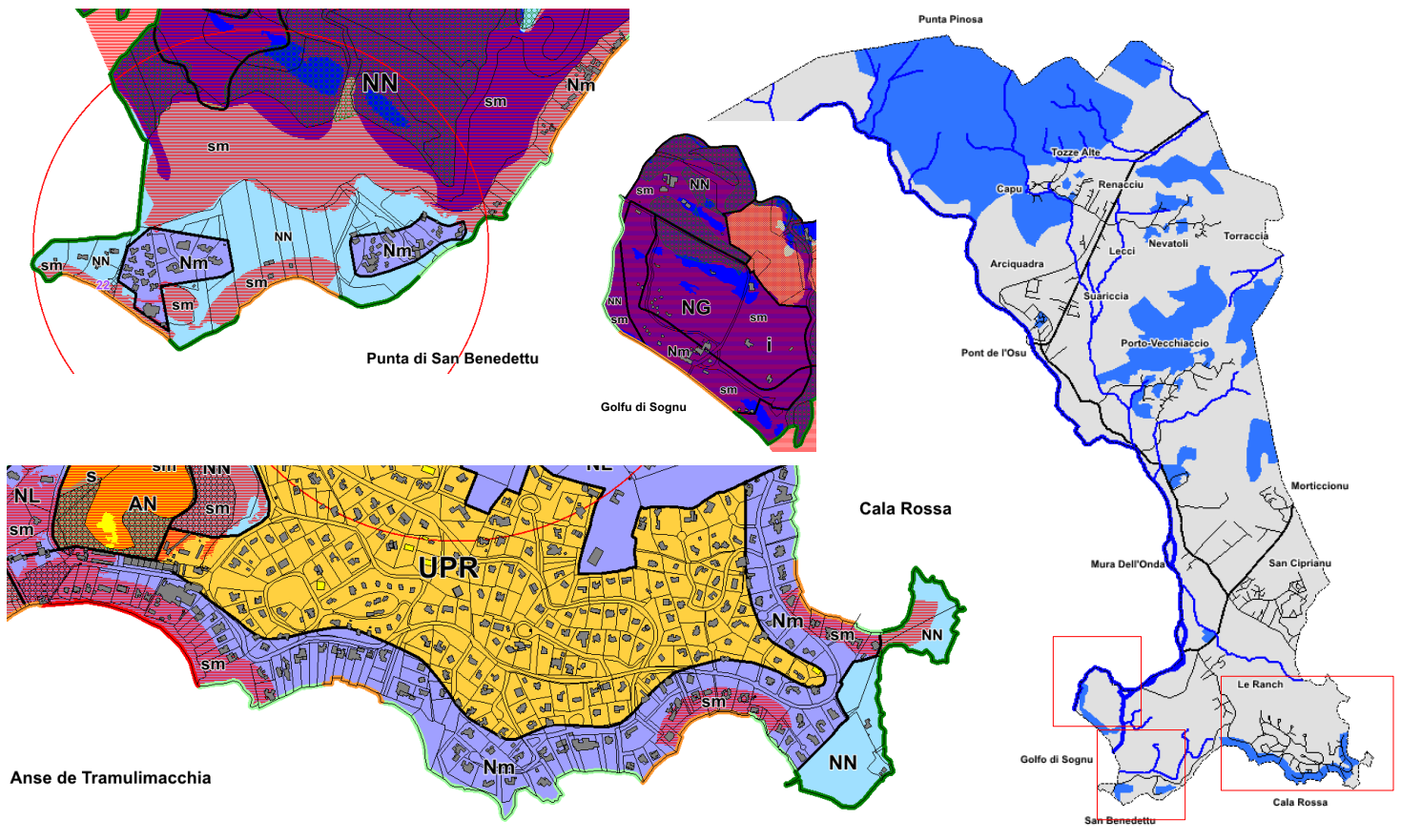
Le secteur "m" correspond à la bande des 100m. au regard de la loi littoral toute constructibilité, toute extension des bâtis existants est interdite.

Les secteurs « h » correspondent aux zones inondables inscrite dans l'Atlas des zones inondables (AZI). Toute constructibilité est interdite.

Les secteurs « i » correspondent aux zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Osu.

Sur les secteurs supportant un risque de **submersion marine « sm »**, la doctrine relative à l'application des zones submersible (AZS) s'applique.

Les prescriptions applicables à ces secteurs sont édictées à l'article N-2.



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article N-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article N-2 et dans la définition du caractère de la zone N. Aussi, sont interdits :

- ⇒ Les activités des secteurs secondaires et les entrepôts.
- ⇒ Les activités des secteurs tertiaires.
- ⇒ Les dépôts de toute nature.
- ⇒ Les installations classées.
- ⇒ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇒ Les campings-caravaning-HLL.
- ⇒ Les aires de gardiennage de caravane et mobil home.
- ⇒ Les fermes photovoltaïques, les éoliennes.
- ⇒ Toutes pistes ayant un impact important et irréversible sur le paysage seront exclues.
- ⇒ Les déboisements sans autorisation préalable de défrichement.
- ⇒ La démolition totale ou partielle du petit patrimoine (four, moulins, fontaines...).
- ⇒ Les activités de productions d'Enr type fermes photovoltaïques, champs d'éoliennes.
- ⇒ Les constructions d'habitation.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine « sm »**, toute construction est interdite ainsi que tout aménagement recevant le public en zones soumises à des chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Article N-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des rives des cours d'eau et à 15m. des lignes de crêtes.

D'ordre général, toutes les constructions devront être intégrées au site support, et il sera obligatoire de veiller à leur insertion paysagère dans leur environnement.

Sont admises les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques (entretien des sous-bois, entretien et restauration des murettes en pierres sèches et du petit patrimoine bâti vernaculaire, taille des oliviers...).

Dans la zone N, sauf « Ny », « Ni » « Nh » et « Nsm » sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone N et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. L'extension mesure à hauteur de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage.
3. Les constructions et installations nécessaires aux activités de services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières dans lesquelles elles seraient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage.

4. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - ⇒ Que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
 - ⇒ Que la construction se fasse à l'identique.
 - ⇒ Que la nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain, de submersion marine ou d'inondation.
5. La restauration de constructions existantes sans changement de destination possible, sous condition qu'aucun renforcement ou installation de réseaux, d'accès ou de voiries ne soit nécessaire. La construction initiale est celle existante au moment de l'approbation du P.L.U.
6. Les aménagements et les installations légères liés aux activités de découverte de la nature pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.
7. La rénovation des petits ouvrages traditionnels selon leurs caractéristiques d'origine à partir de matériaux et de techniques traditionnels.
8. Les clôtures de terrains à usage agricole.
9. La reconstruction des ruines à l'identique sans emprises supplémentaires et suivant les caractéristiques des constructions traditionnelles locales (bergeries, caseddu) à partir de matériaux et de techniques traditionnels.
10. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
11. Conformément à l'article R151-25 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'équilibre et la sensibilité environnementale des écosystèmes en place.

Sont autorisés :

- ⇒ Les bâtiments strictement liés à l'exploitation agricole (hangars, bergeries, granges, étables, séchoirs, chenil...). Ils devront se positionner en harmonie avec d'éventuelles constructions existantes.
- ⇒ Les bâtiments d'élevage sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 50m. de la limite des zones urbanisées ou à urbaniser ainsi que de toutes constructions d'habitation.
- ⇒ Les ateliers de transformation de produits agricoles et alimentaires, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.
- ⇒ Les locaux de vente de produits agricoles, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.
- ⇒ Les serres à condition que le terrain d'assiette ne présente pas une pente supérieure à 8% et qu'il présente une bonne insertion paysagère.
- ⇒ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur le toit des bâtiments.
- ⇒ Le stockage à l'aire libre de matériels ou de matériaux liés au fonctionnement de l'exploitation agricole n'est autorisé qu'à condition de procéder à un

aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage et dans l'environnement dont les principales dispositions sont exposées dans les articles

Nota : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les surfaces des bâtiments agricoles s'apprécient selon la nécessité de l'exploitation.

Dans le secteur « Ny » sont uniquement autorisées les occupations et utilisations des sols relevant de l'exploitation et de la gestion du cimetière et de l'église de Nevatoli, et de leurs abords.

Dans le secteur « Nm » sont uniquement autorisées :

- ⇒ Les travaux confortatifs des constructions existantes.
- ⇒ Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - Que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.
 - Que la construction se fasse à l'identique.
 - Que la nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain, de submersion marine ou d'inondation.
- ⇒ La réutilisation de constructions existantes sous condition qu'aucun renforcement ou installation de réseaux, d'accès ou de voirie ne soit nécessaire. La construction initiale est celle existante au moment de l'approbation du P.L.U.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇒ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇒ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇒ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇒ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article N-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article N-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des berges des cours d'eau.

Sont interdits :

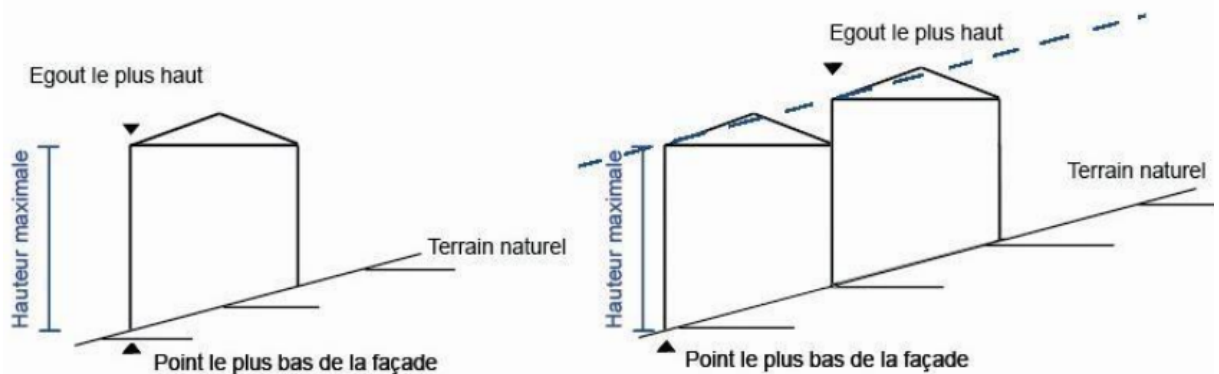
- ⇒ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇒ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.

4.5 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :

	Hauteur à l'égout	Nombre de niveaux	Hauteur maximale de la construction
Bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	4 m.	1 niveau R+0	5 m.
Aménagements et extensions	La hauteur de référence sera celle de la construction principale		
annexes	4m.	1 niveau R + 0	5m.
Autres	La hauteur de référence sera celle de la construction existante, à défaut elle ne dépassera pas 3m. à l'égout.		
Installations techniques agricoles et forestières nouvelles	8 m. à l'égout. Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les		

Article N-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.

Un seul corps de volume.

Toits et volumétrie proches des bâtis traditionnels.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

Les bâtiments agricoles et forestiers seront obligatoirement en bardage bois et ossature bois.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

5.5 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôles, les plaques en PVC et assimilées.
- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).
- ⇒ Les volets et volets roulants en PVC.
- ⇒ Le bois nu, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricoles et/ou forestière.

5.6 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles rondes de terre cuite rouge.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduits doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

Les teintes doivent s'apparenter de la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elle doit se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en retenant les teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en bois, teintes naturelles et gris.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Les menuiseries seront en bois uniquement et identiques sur l'ensemble de la construction. La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être des persiennes ou des volets pleins type corse à lames croisées selon la typologie de la construction.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans symétriques.

Seules les tuiles canal, romanes ou mécaniques seront autorisées.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toits terrasses obligatoirement végétalisés.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇒ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇒ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

Constructions nouvelles :

- ⇒ Pentes de 20% à 30%.

5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joints secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité qui seront justifiées. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

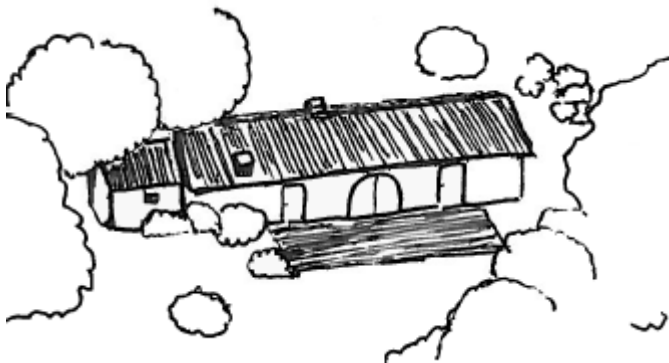
La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les panneaux photovoltaïques, le chauffage solaire, Les réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, les pompes à chaleurs, ne doivent en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux. Pour ce faire une réglementation d'implantation, et d'adaptation, de couleurs, de hauteurs d'intégration au site support est précisée dans les articles précédents.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local.

Exemples de constructions nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, Ateliers, caseddu – secteurs N & A



Ateliers, Caseddu

- Bâtiment parallélépipédique
- Emprise au sol maximum : 50m²
- Toit deux pans.
- Faîtage dans le sens des courbes de niveau
- R+0 - 3m. maximum
- Tuiles canal
- Façade en pierres sèches de granite ocre jaune.
- Portes pleines en bois
- Ouverture plus hautes que larges en bois.
- Fenêtres françaises, petits carreaux.
- Bâtiments métalliques interdits.



Article N-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Toute construction nouvelle ou toute extension devra prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur au moins 40% de la surface de la toiture.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.

Les abords des constructions devront obligatoirement comporter un aménagement végétal.

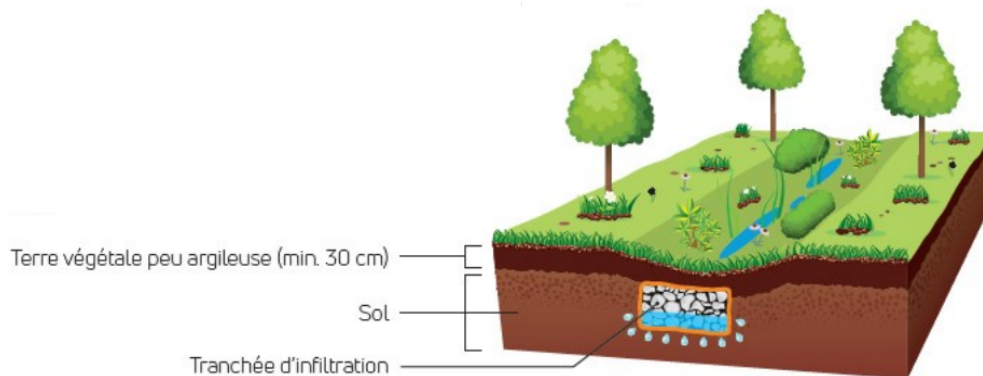
Les toits terrasse seront obligatoirement végétalisés.

6.3 Eaux pluviales

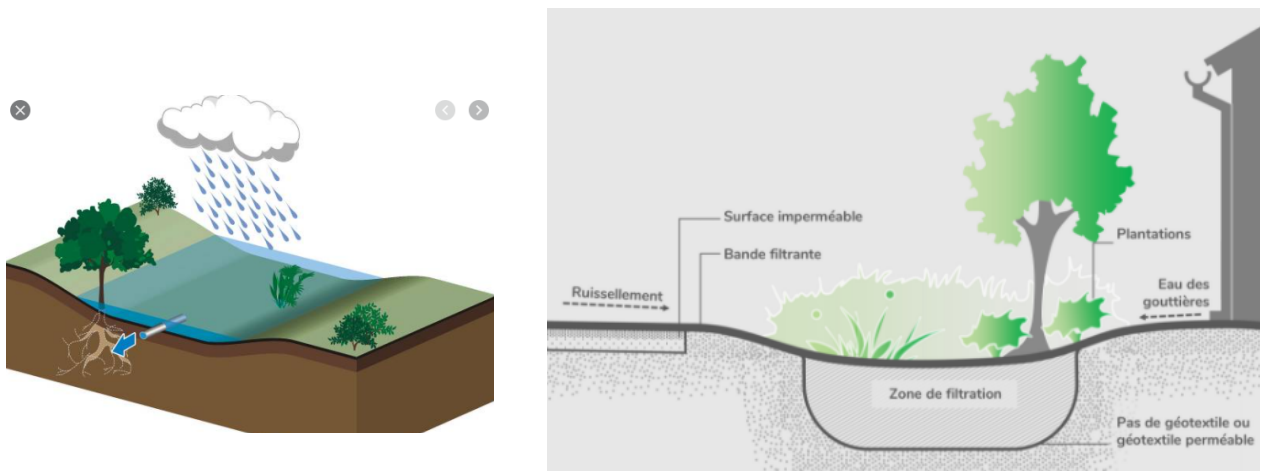
L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.



Exemple de noue artificielle en milieu naturel ou sur les espaces libres de plantations



L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent

sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Plantation d'arbres fruitiers méditerranéens sur les espaces publics.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols ...

- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article N-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇒ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés à l'activité agricole ou forestière.

Section III Equipements et réseaux

Article N-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles sont interdites

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article N- 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être prioritairement alimentées par un réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilités techniques pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée, de façon exceptionnelle et dûment démontrée, à la réalisation d'un forage, d'un captage ou d'un puits à la charge du constructeur, et sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire dès sa mise en fonctionnement.

Les compteurs d'eau seront encastrés dans les murs des constructions.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

Aussi, toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut a un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol en place.

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris des eaux ménagères est obligatoire dès sa mise en place.

Les constructions situées dans les secteurs délimités par le schéma directeur d'assainissement (annexé au PLU) en tant que dispositifs d'assainissement autonome ne seront autorisées que sous réserve qu'elles respectent les types de dispositifs prescrits par le schéma et en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

Caractère de la zone NN

Zone naturelle sensible à préserver, non équipée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et de leur caractère boisé. Zone naturelle ou forestière reposant sur des espaces sensibles au titre de l'environnement et notamment sur des Z.N.I.E.F.F. et des sites Natura 2000 situés essentiellement sur le delta de l'Osu et l'espace retro-littoral.

Il s'agit de préserver ces espaces sensibles, les boisements reliques de l'arrière-pays, les zones humides du delta de l'Osu, ainsi que des paysages agraires caractéristiques de la plaine de l'Osu.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites et la préservation, du patrimoine naturel et paysager est interdite.

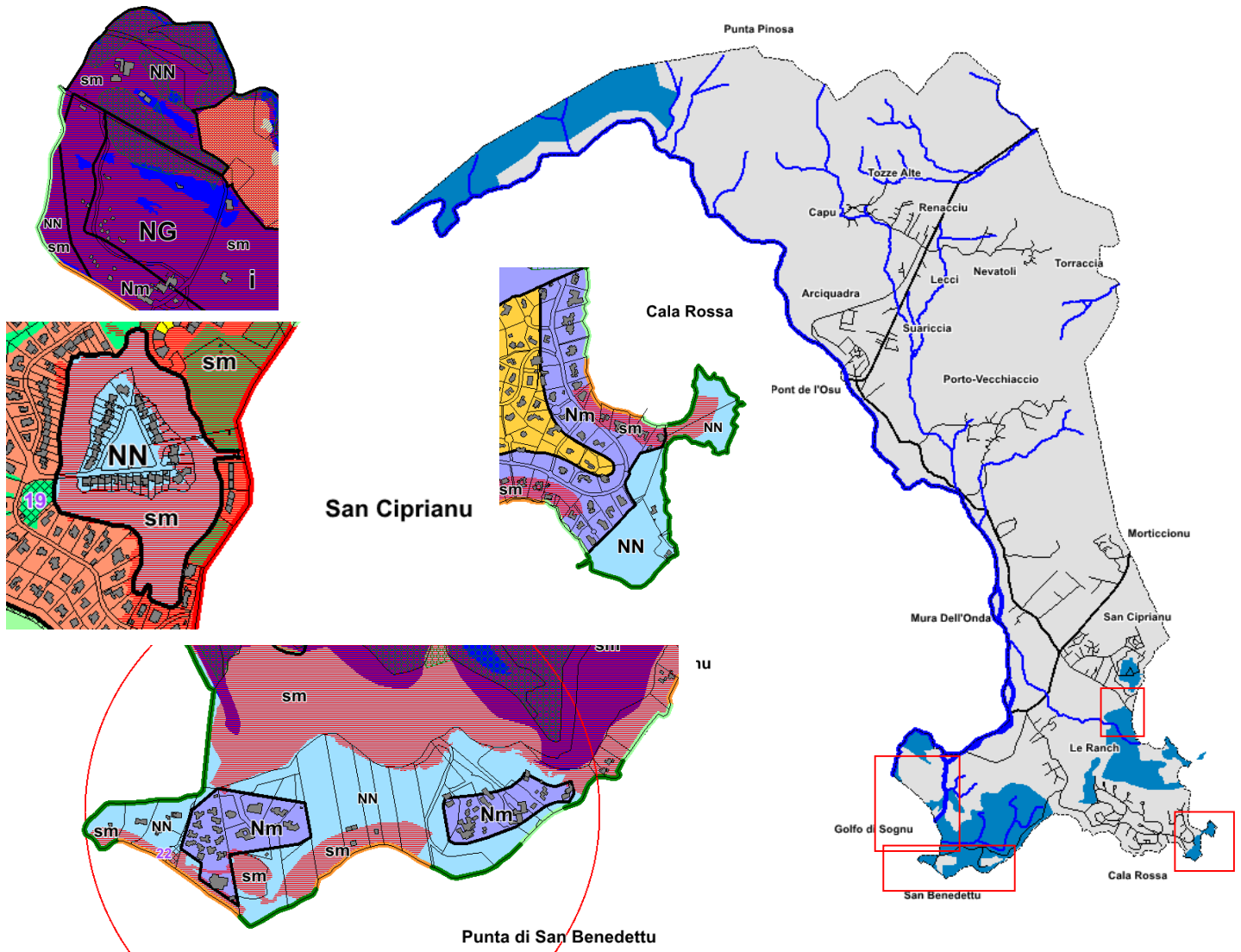
Les enjeux sont multiples :

- ✓ Préservation des boisements.
- ✓ Maintien de la biodiversité.
- ✓ Préservation de sites sensibles, des zones humides, des massifs dunaires.
- ✓ Préservation des paysages caractéristiques.
- ✓ Préservation des écosystèmes.
- ✓ Encadrement et règlementation de l'occupation temporaire du DPM.

Toute construction est interdite en NN.

Seule la restauration à l'identique du petit patrimoine vernaculaire est autorisée (restanques en pierres sèches, oratoires, fontaines, sources...).

Sur les secteurs supportant un risque de **submersion marine** « sm », la doctrine relative à l'application des zones submersible (AZS) s'applique.



Section I

Usage des sols et destination des constructions

Article NN-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article NN-2 et dans la définition du caractère de la zone NN.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine « sm »**, toute construction est interdite ainsi que tout aménagement recevant le public en zones soumises à des chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Article NN-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques, la protection des plages et arrière-plages, la protection des massifs dunaires et des zones humides, l'organisation du stationnement, la régulation de la fréquentation des sites par le public.

Sont uniquement admis les aménagements légers et démontables.

La restauration des petits ouvrages traditionnels (restanques, murettes en pierres sèches...) dans leur caractéristique d'origine.

Article NN-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II

Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article NN-4 Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article NN-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article NN-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les plantations d'origine devront être maintenues et entretenues.

Article NN-7 Stationnement

Les aires de stationnement seront intégrées au site et ne devront en aucun cas déborder au-delà de leurs emprises actuelles.

Elles seront délimitées par des aménagements légers type ganivelles.

Elles seront obligatoirement perméables.

Un traitement paysager avec des essences locales et appropriées à l'espace littoral s'impose afin de garantir la meilleure insertion possible dans le site.

Section III Equipements et réseaux

Article NN-8 Desserte par les voies publiques ou privées

Aucune desserte supplémentaire ne sera autorisée.

Article NN- 9 Desserte par les réseaux

Sans objet.

Caractère de la zone NL

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la sensibilité environnementale et paysagère de l'espace littoral et rétro-littoral.

Il s'agit de préserver ces espaces proches du rivage (EPR, ainsi que les paysages caractéristiques, les boisements et les écosystèmes comme véritables tampons avec les sites sensibles protégés.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites est interdite.

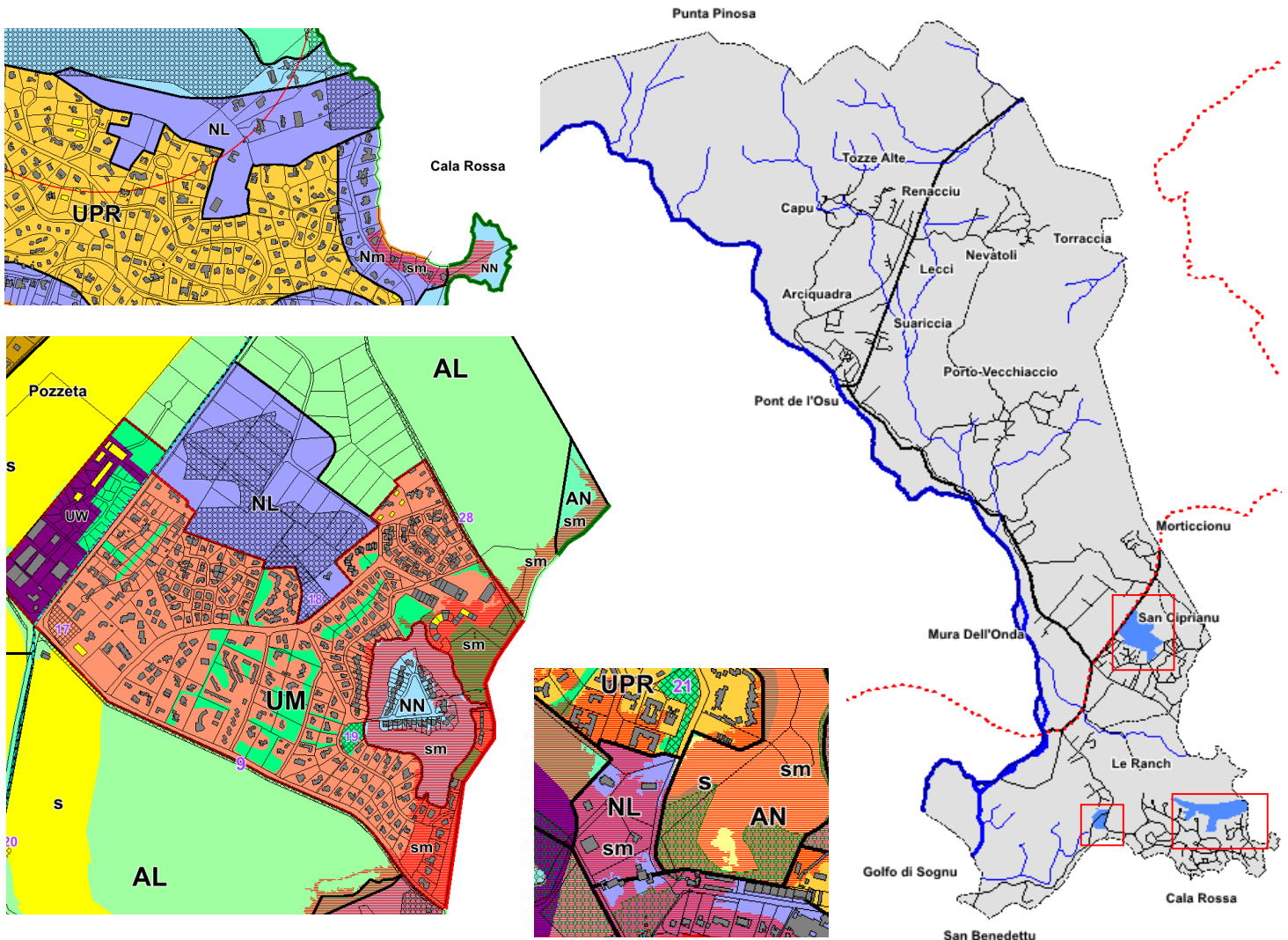
Objectifs :

- ✓ Lutter contre l'étalement urbain.
- ✓ Préserver les interfaces entre sites protégés et tâches urbaines.
- ✓ Maintenir de la biodiversité.
- ✓ Préservation des sites sensibles littoraux et retro-littoraux.

Cette zone se situe sur les espaces dits « proches du rivage » tel qu'ils sont définis par la loi "littoral" et tels qu'ils sont reportés dans le PLU mis en compatibilité avec le Padduc (plan d'aménagement et de développement durable unique de la Corse).

Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique des bâtiments existants sans extension est autorisée.

Sur les secteurs supportant un risque de **submersion marine** « sm », la doctrine relative à l'application des zones submersible (AZS) s'applique.



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article NL-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article NL-2 et dans la définition du caractère de la zone NL.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine « sm »**, toute construction est interdite ainsi que tout aménagement recevant le public en zones soumises à des chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Article NL-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Sont uniquement admis les aménagements légers et notamment :

1. La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique d'origine.
2. La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes existantes dans leur emprise d'origine, sans extension et sans renforcement des réseaux.

Article NL-3 Mixité fonctionnelle et sociale

San objet.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article NL-4 Volumétrie et implantation des constructions

Constructions existantes : les rehaussements ne sont pas autorisés.

Article NL-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En cas de restauration de constructions traditionnelles existantes ou de reconstructions de ruines, l'aspect architectural traditionnel d'origine devra être maintenu avec recours aux matériaux locaux correspondant (pierres locales de granit, bois).

Article NL-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers... doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols ...
- ⇒ Les fruitiers méditerranéens : agrumes, amandiers, plaqueminiers, figuiers...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇒ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article NL-7 Stationnement

Les revêtements seront obligatoirement perméables.

Section III Equipements et réseaux

Article NL-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AL-2.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article NL– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Sans objet.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Caractère de la zone NG

Zone naturelle et/ou forestière dans laquelle peuvent être implantés camping-caravaning et HLL.

Est uniquement autorisé l'accueil d'un camping-caravaning, et de toutes les activités nécessaires à son fonctionnement et à l'accueil du public. Cependant, aucune extension ne peut être autorisée conformément à l'article L121-8 du CU.

Ces campings sont dispersés sur les secteurs du Mulinacciu et de Golfo di Sogno.

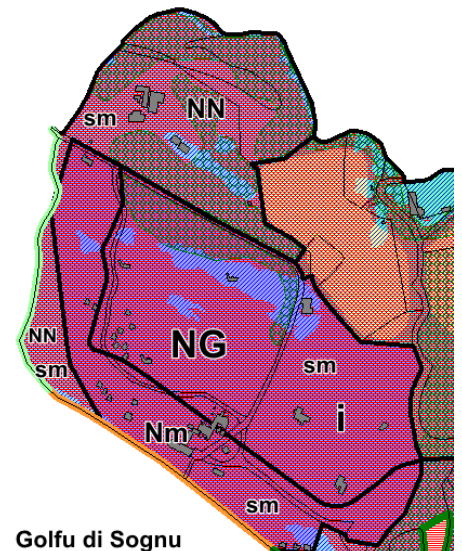
Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée car ces secteurs ne sont pas situés en continuité d'un village ou d'une agglomération au regard des prescriptions de la loi littoral.

Le secteur "m" couvre la bande des 100m. hors village et agglomération. Aucune extension et aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Il s'agit de campings situés sur la bande des 100m. aux alentours de Golfo di Sogno.

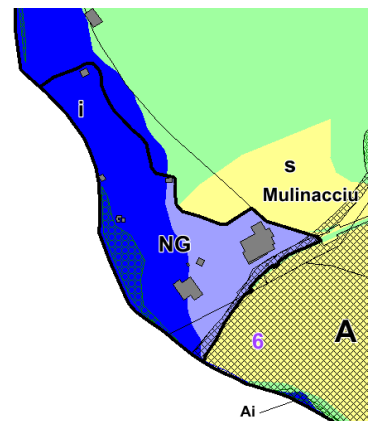
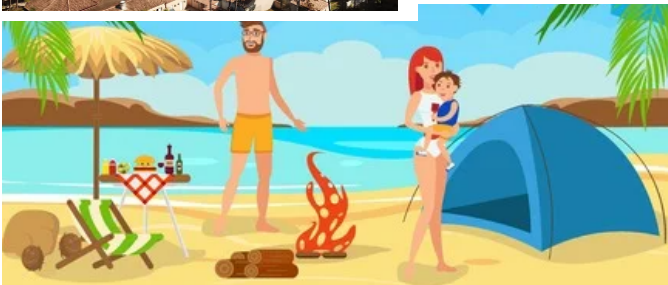
Les secteurs "i" sont les zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Osù. Toute constructibilité nouvelle est interdite.

Dans les zones d'aléa « fort » incendie de forêt, toute construction est interdite.

Sur les secteurs supportant un risque de **submersion marine** « sm », la doctrine relative à l'application des zones submersible (AZS) s'applique.



Golfu di Sogno



Section I Usage des sols et destination des constructions

Article NG-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article NP-2 et dans la définition du caractère de la zone NP.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine**, toute construction est interdite.

Au titre de la **préservation du réseau hydrographique**, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux. Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau. Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine « sm »**, toute construction est interdite ainsi que tout aménagement recevant le public en zones soumises à des chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Article NG-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admises les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques (entretien des sous-bois, entretien et restauration des murettes en pierres sèches et du petit patrimoine bâti vernaculaire, entretien des bocages, tailles des châtaigniers et oliviers...).

Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable

Dans la zone NG, sauf dans les secteurs « Nm », « Ni » et les secteurs couverts par un risque de submersion marine « sm » sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone NG.

Aussi, aucune extension ne peut être autorisée conformément à l'article L121-8 du CU. Seuls seront autorisés :

1. Les travaux de rénovation, restauration, d'entretien des installations et constructions existantes.
2. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
3. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :
 - Que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.
 - Que la construction se fasse à l'identique.

- Que la nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain, de submersion marine ou d'inondation.
4. La réutilisation de constructions existantes sous condition qu'aucun renforcement ou installation de réseaux, d'accès ou de voirie ne soit nécessaire. La construction initiale est celle existante au moment de l'approbation du P.L.U.

Article NG-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les exploitants de camping doivent être en mesure de loger les personnels saisonniers sur le site en dehors des périmètres du PPRNi de l'Osu et de l'Atlas des Zones Inondable (AZS).

Toutefois, aucune extension ne peut être autorisée conformément à l'article L121-8 du CU.

Section II Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article NG-4 Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article NG-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage environnant. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : le bois, la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇒ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton...).

5.2 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, à la teinte des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇒ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇒ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇒ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.



Palette pour les façades



Palette des menuiseries

- ⇒ Verts amande, vert de gris.
- ⇒ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇒ Bois naturel lasuré.
- ⇒ Bleu clair.

5.3 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇒ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇒ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇒ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.4 Toitures

Toits 2 pans.

Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².

Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.

Tuiles canal, romanes ou mécaniques tons rosé à beige.

Toitures bois ou synthétiques pour les bungalows et HLL.

Tôles métalliques interdites.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 25 et 30% de pente.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les volumes secondaires peuvent être réalisés en toitures terrasses.

5.5 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇒ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇒ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇒ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇒ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇒ Les balustres.
- ⇒ Les poternes.
- ⇒ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇒ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇒ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇒ Les clôtures opaques.

5.6 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à un commerce ou à un hébergement touristique et situées au niveau du rez-de-chaussée dudit bâtiment sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

5.7 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie ne doivent pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles accueillant des hébergements touristiques devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et la pose de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.8 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur proche de celle du support et/ou de l'environnement, transparente ou des modèles réduits plus discrets.

Article NG-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Les constructions bioclimatiques sont vivement recommandées.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée aux constructions existantes

Un coefficient biotope de 0,70 en NG.

Pour rappel, le coefficient biotope contribue :

- ⇒ à limiter l'imperméabilisation de sols en vue d'une meilleure imbibition des eaux de ruissellement pluvial.
- ⇒ à préserver la couverture végétale en place comme îlots de fraîcheur en période de canicule.
- ⇒ à renforcer la biodiversité en espaces artificialisés.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent obligatoirement être conservés et notamment les pins et les chênes.

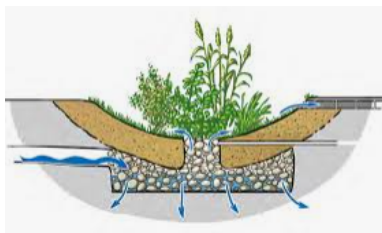
6.3 Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention...) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).



Constructions non démontables - HLL

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

6.4 Les espaces libres de plantations.

Les espaces doivent rester strictement perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres résistants au climat méditerranéen.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Les plateformes seront plantées d'une pinède de pins parasols.

Pour les parcs de stationnement, prévoir à minima un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu.

Sont uniquement admises

- ⇒ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, , cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers ...
- ⇒ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, jasmins, glycines, bignonnes.
- ⇒ Les haies vives et notamment à baies ou à coques.
- ⇒ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, , rosiers, agaves, cireuses.
- ⇒ Les vignes grimpantes en treilles...
- ⇒ Les espèces indigènes à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇒ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇒ Les couvertures textiles synthétiques des sols.

Article NG-7 Stationnement

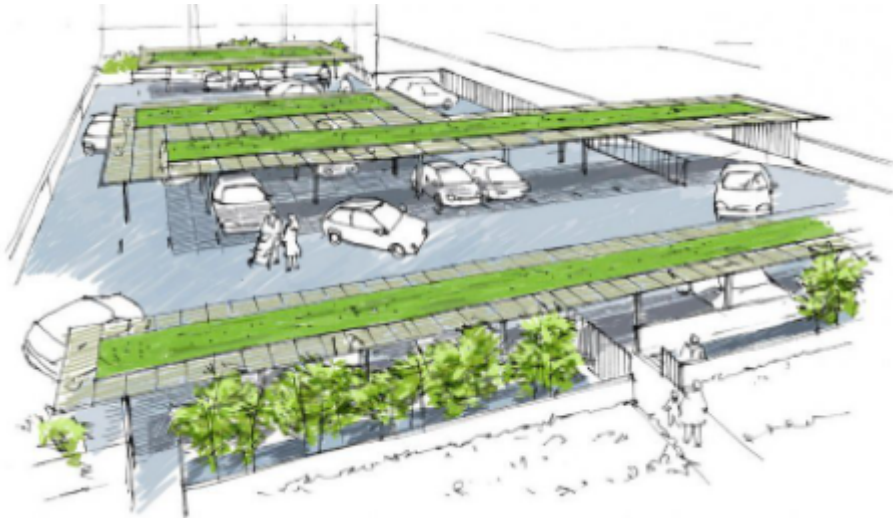
Les aires de stationnement sont interdites dans la zone d'aléas « très fort » du PPRNi de l'Osu et dans les zones « rouge » et « bleues » de choc de vagues et de franchissement de paquets de mer de l'AZS (Atlas de Submersion Marine).

Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇒ Prévoir des emplacements de stationnement réservés pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite à raison de 5% de la capacité du parc en devenir.
- ⇒ Prévoir une aire de stationnement réservée pour les 2 roues à raison de 10% de la capacité de chaque parc de stationnement. Celle-ci sera abritée par une pergola végétalisée.
- ⇒ Installer des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements.
- ⇒ Une aire de stationnement fera l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du camping.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences résistantes au climat méditerranéen.



Exemple de parc de stationnement paysager sous pergola/ombrières avec panneaux photovoltaïques et treilles végétalisées.

Section III Equipements et réseaux

Article NG-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée à l'article NG-2.

Le projet peut 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 privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum à 2 accès pour chaque camping (pour les entrées/sorties).

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voeries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

Aucune voie nouvelle ne sera autorisée.

Article NG– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles...) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇒ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED...).
- ⇒ Eclairage de faible intensité.
- ⇒ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

Les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments ou dans les murs de clôture.

ANNEXES DU REGLEMENT

LISTES DES PLANTES ENVAHISSANTES/INVASIVES INTERDITES ART.6

Source : DDREAL CORSE - OEC

Acanthe	Herbe de la Pampa
Agave américain	Jussie
Ailante	Lampourde d'Italie
Aloès arborescent	Linaires commune
Aloès maculé	Liseron bleu
Arroche arbustive	Luzerne arborescente
Asperge à feuilles de myrte	Lyciet d'Europe
Aster écaillé	Mimosa commun
Bambou doré	Mimosa odorant
Belle-de-nuit	Muguet des pampas
Bident à feuilles subalternes	Myoporum
Buddleia du père David	Oxalis penché
Canne de Provence	Paspale à deux épis
Capucine	Paspale dilaté
Cenchrus à longues épines	Pastel des teinturiers
Centrante rouge	Pennisète velu
Chalef	Phytolaque d'Amérique
Chasmanthe	Pittosporum
Chèvrefeuille du Japon	Robinier faux acacia
Cotule pied de corbeau	Séneçon anguleux
Escholzie de Californie	Séneçon du Cap
Ficoïde à feuilles en coeur	Stramoine commune
Figuier de Barbarie	Tournesol tardif
Freesia	Tradescantia
Gomphocarpe fruticuleux	Zantedeschie d'Éthiopie
Griffes de sorcières	

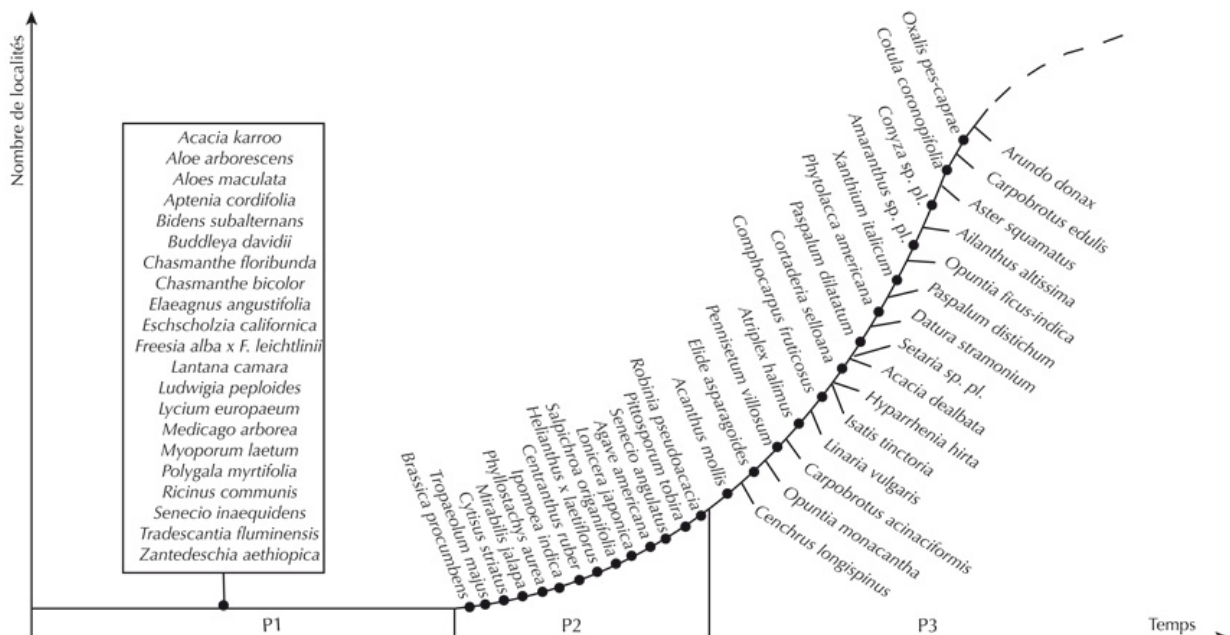
Position supposée de plusieurs espèces invasives en Corse, le long de la courbe d'établissement des espèces exotiques envahissantes (Paradis, 2008, inédit)

P1 : phase de latence (apparition et installation d'espèces exotiques en quelques localités),

P2 : phase de colonisation lente de nouvelles localités,

P3 : phase d'envahissement très rapide d'un grand nombre de localités (phase de progression exponentielle).

La lutte contre l'invasion est possible dans les phases P1 et P2 mais est quasiment impossible dans la phase P3.



Flore indigène à la Corse

La flore indigène est estimée à 280 espèces ou sous-espèces (environ 11% des taxons de l'île), dont 140 existent uniquement en Corse⁵. Ce nombre est toutefois amené à varier au gré des travaux des botanistes, par suite de révisions taxinomiques ou par la découverte de nouvelles espèces.

Monocotylédones

- Allium corsicum - Ail de Corse.
- Colchicum arenasii
- Colchicum corsicum - Colchique de Corse (Corse, La Maddalena).
- Crocus corsicus - Safran corse, crocus de Corse, *zafranu corsu* (Corse, Sardaigne).
- Elytrigia corsica - Élyme corse, chiendent de Corse.
- Juncus requienii - Jonc de Requier.
- Leucojum longifolium - Nivéole à longues feuilles.
- Narthecium reverchonii - Narthécium de Reverchon.
- Ophrys scolopax conradiae - Ophrys de Marcelle Conrad (Corse, Sardaigne).
- Pancratium illyricum - Pancrace d'Illyrie, *ciuvodda canina* (Corse, Sardaigne, Capraia).
- Romulea corsica - Romulée de Corse.
- Romulea revelieri - Romulée de Revelière (Corse, Sardaigne, Capraia).
- Serapias nurrica - Orchidée de Nurra (Corse, Sardaigne, Minorque).
- Trisetum conradiae - Trisète de Marcelle Conrad.

Dicotylédones

- Aconitum corsicum - Aconit de Corse, *acunitu corsu*.
- Alnus cordata - Aulne cordé, *piralzu* (Corse, Calabre).
- Alnus viridis suaveolens - Aulne odorant, *bassu*.
- Alyssum robertianum - Passerage de Robert.
- Anarrhinum corsicum - Muflier de Corse.
- Aquilegia bernardii - Ancolie de Bernard, *amore chjosu*.
- Aquilegia litardierei - Ancolie de Litardière.
- Armeria leucocephala - Armérie à têtes blanches, *erba muvrella bianca*.
- Armeria multiceps - Herbe des mouflons, *erba muvrella*.
- Armeria soleirolii - Armérie de Soleirol.
- Bellis bernardii - Pâquerette de Bernard, *pratèllina di Bernard*.
- Bellium nivale - Pâquerette des neiges.
- Biscutella rotgesii - Biscutelle de Rotgès.
- Centranthus trinervis - Centranthe à trois nervures.
- Cerastium soleirolii - Céraïste de Soleirol.
- Clinopodium corsicum - Calament de Corse.
- Cymbalaria hepaticifolia - Cymbalaire à feuilles d'Hépatique (Corse, Sardaigne).
- Dianthus gyspergerae - Œillet corse, œillet de Madame Gysperger, *carofanu di e Calanche*.
- Digitalis micrantha - Digitale du Sud.
- Doronicum corsicum - Doronic de Corse.
- Draba loiseleuri - Drave de Loiseleur.
- Erigeron paolii - Vergerette de Paoli.
- Erodium corsicum - Bec-de-grue corse, géranium de Corse (Corse, Sardaigne).
- Euphorbia corsica - Euphorbe de Corse.
- Euphorbia pithyusa cupanii - Euphorbe de Cupani (Corse, Sardaigne, Sicile).
- Galium corsicum - Caille-lait de Corse, gaillet corse, *caghjalatte corsu* (Corse, Sardaigne).
- Genista corsica - Genêt corse, *córa* (Corse, Sardaigne).
- Helichrysum frigidum - Immortelle des frimas, *murzella* (Corse, Sardaigne).
- Helicodiceros muscivorus - Arum mange-mouches (Corse, Sardaigne, Îles ouest-méditerranéennes).
- Helleborus argutifolius - Hellébore de Corse, *nócca* (Corse, Sardaigne).

- Hippocrepis conradiae
- Hypericum corsicum - Millepertuis de Corse.
- Leucanthemopsis alpina tomentosa - Marguerite laineuse, *margarita minuta*.
- Leucanthemum corsicum - Marguerite de Corse, *margarita corsa*.
- Ligusticum corsicum - Ligustique de Corse.
- Limonium articulatum - Saladelle articulée.
- Limonium bonifaciense - Saladelle de Bonifacio.
- Limonium calanchicola
- Limonium corsicum - Limonium de Corse.
- Limonium florentinum - Saladelle de Saint-Florent.
- Limonium lambinonii
- Limonium obtusifolium - Saladelle à feuilles obtuses.
- Limonium patrimonienese - Saladelle de Patrimonio.
- Limonium portovecchiense - Saladelle de Porto-Vecchio.
- Limonium tarcoense - Saladelle de Tarco.
- Mentha requienii - Menthe corse (Corse, Sardaigne, Montecristo).
- Morisia monanthos - Morisie enfouissante (Corse, Sardaigne).
- Myosotis corsicana - Myosotis de Corse.
- Naufraga balearica - Naufragée des Baléares (Baléares, Corse).
- Nepeta agrestis - Népéta agreste, *nepita*.
- Odontites corsicus - Euphrase de Corse.
- Orobanche cyrnea - Orobanche corse.
- Pastinaca kochii - Panais à larges feuilles, *pastinaccia*.
- Peucedanum paniculatum - Peucedan en panicule, *finochja*.
- Phyteuma serratum - Raiponce à feuilles dentées en scie.
- Pinguicula corsica - Grassette de Corse.
- Polygala nicaeensis corsica - Polygala corse.
- Ranunculus clethrophilus
- Ranunculus marschlinsii - Renoncule de Marschlins.
- Ranunculus sylviae - Renoncule de Sylvie.
- Ruta corsica - Rue corse, *ruta corsa* (Corse, Sardaigne).
- Sagina pilifera - Sagine poilue, *bàssula* (Corse, Sardaigne).
- Scabiosa corsica - Scabieuse de Corse.
- Senecio rosinae - Sénéçon de Rosine.
- Seseli djiana - Séséli de Djiane.
- Tanacetum audiberti - Tanaisie d'Audibert, *tanasia corsa* (Corse, Sardaigne).
- Thesium corsoalpinum - Thésium des montagnes corses.
- Thesium kyrnosum - Thésium de Corse.
- Viola corsica corsica - Violette corse, *viola corsa*.

Liste des espèces végétales protégées connues sur la commune

- *Allium chamaemoly* L., 1753
- *Euphorbia peplis* L., 1753
- *Filago tyrrhenica* Chrtek & Holub, 1963
- *Fuirena pubescens* (Poir.) Kunth, 1837
- *Isoetes durieui* Bory, 1844
- *Isoetes histrix* Bory, 1844
- *Kickxia cirrhosa* (L.) Fritsch, 1897
- *Littorella uniflora* (L.) Asch., 1864
- *Pilularia minuta* Durieu, 1838
- *Pseudorhiza pumila* (L.) Grande, 1925
- *Ranunculus ophioglossifolius* Vill., 1789
- *Ranunculus revelierei* Boreau, 1857
- *Romulea revelierei* Jord. & Fourr., 1866
- *Rouya polygama* (Desf.) Coincy, 1901
- *Serapias nurrica* Corrias, 1982
- *Serapias parviflora* Parl., 1837
- *Tamarix africana* Poir., 1789
- *Vicia altissima* Desf., 1799
- *Juniperus oxycedrus* subsp. *macrocarpa* (Sm.) Ball, 1878
- *Kickxia commutata* subsp. *commutata* (Bernh. ex Rchb.) Fritsch, 1897
- *Isoetes longissima* Bory, 1844
- *Charybdis maritima* (L.) Speta, 1998
- *Charybdis undulata* (Desf.) Speta, 2001

Liste des espèces végétales envahissantes présentes sur la commune

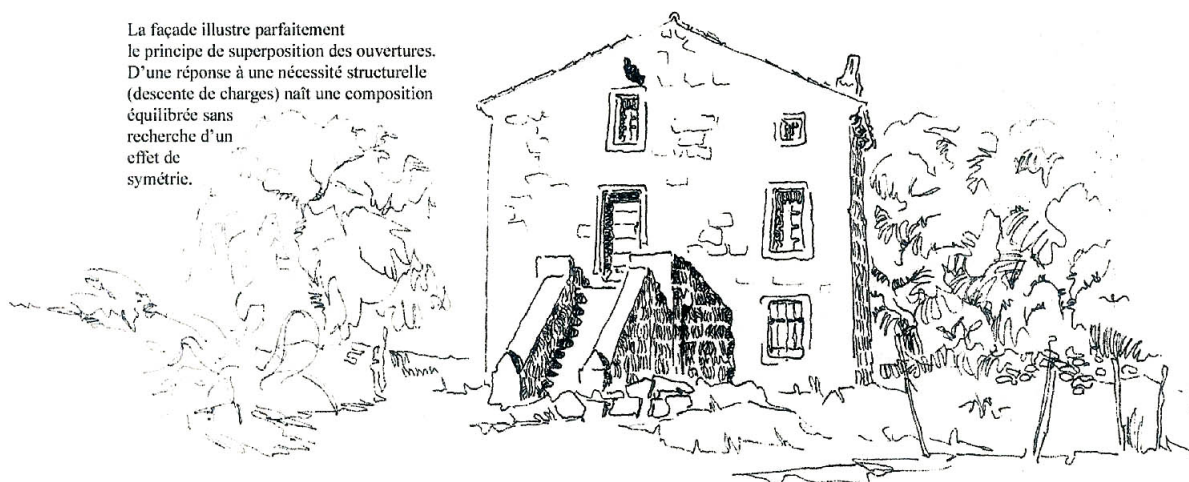
- *Acacia dealbata* Link, 1822
 - *Acacia mearnsii* De Wild., 1925
 - *Amaranthus hybridus* L., 1753
 - *Carpobrotus acinaciformis* (L.) L.Bolus, 1927
 - *Carpobrotus edulis* (L.) N.E.Br., 1926
 - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900
 - *Cotula coronopifolia* L., 1753
 - *Datura stramonium* L., 1753
 - *Euphorbia maculata* L., 1753
 - *Moraea sisyrinchium* (L.) Ker Gawl., 1805
-
- *Setaria parviflora* (Poir.) Kerguelen, 1987
 - *Vachellia karroo* (Hayne) Banfi & Galasso, 2008

Recommandations architecturales – bâti traditionnel

Un appui de fenêtre sculpté dans un bloc de granit, une pierre d'allège posée en carreau sont autant d'indices qui permettent de comprendre l'évolution dans le temps de cette ancienne maison forte. Ces éléments participent aussi au décor de la façade.



La façade illustre parfaitement le principe de superposition des ouvertures. D'une réponse à une nécessité structurelle (descente de charges) naît une composition équilibrée sans recherche d'un effet de symétrie.

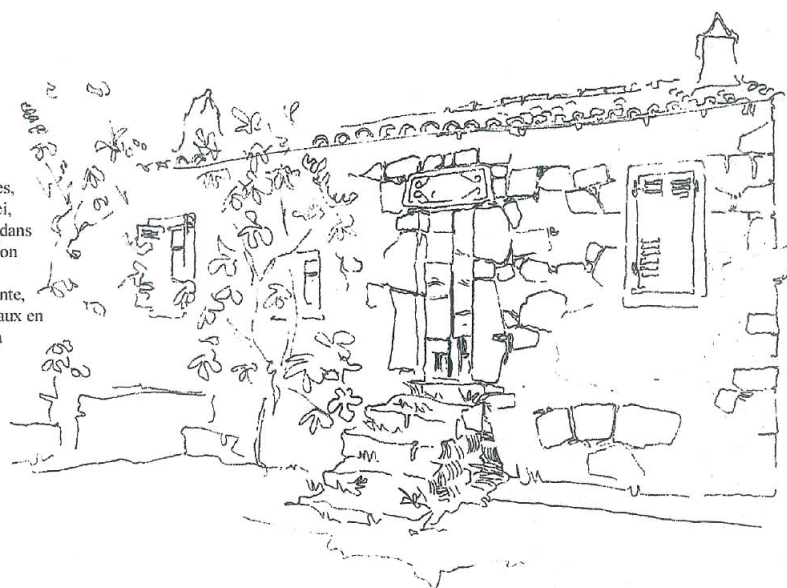




Les percements sont soulignés par d'étroits bandeaux de mortier de chaux sans perturber la lisibilité de l'appareillage.

La porte est constituée de deux épaisseurs de planches clouées, lames verticales à l'intérieur et lames horizontales à l'extérieur.

A droite, une fenêtre à petits carreaux avec volets intérieurs fixés sur les ouvrants.



La largeur de l'ouverture est fonction de la dimension du linteau. Cette pierre constitue souvent un ornement des façades, soit par sa forme, soit comme ici, par son décor : volutes gravées dans la pierre encadrant une inscription datée (1743).

Témoin d'une intervention récente, l'encadrement au mortier de chaux en légère surépaisseur, autour de la fenêtre de droite, réalisé pour la fixation des persiennes.



CARACTERISTIQUES

Les ouvertures sont plus hautes que larges. La largeur est fonction de la dimension du linteau (contrainte du matériau). Celui-ci est constitué d'une seule pierre (linteau monolithe) qui peut avoir des formes diverses selon les régions, droit, cintré (*Pastricciola*), en bâtière. Il peut être surmonté d'un arc de décharge (*Azzana*).

Les ouvertures se superposent les unes au dessus des autres (contrainte structurelle, principe de la descente de charges).

Les ouvertures constituent bien souvent le seul ornement des façades. Les formes, les dimensions et le soin apporté à la mise en œuvre des pierres d'encadrement diffèrent du reste de la maçonnerie. Certains éléments, linteaux gravés, pierres d'appui sculptées, sont de précieux indices pour la datation des constructions.

Les portes sont pleines, composées de deux épaisseurs de planches, verticales à l'intérieur, horizontales ou obliques (dessinant des motifs en chevrons *Pastricciola*) à l'extérieur.

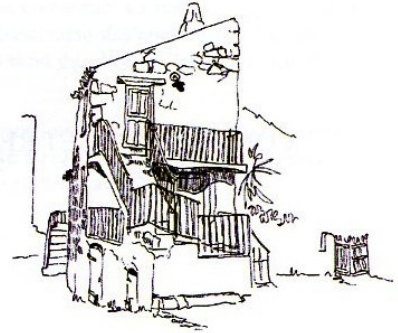
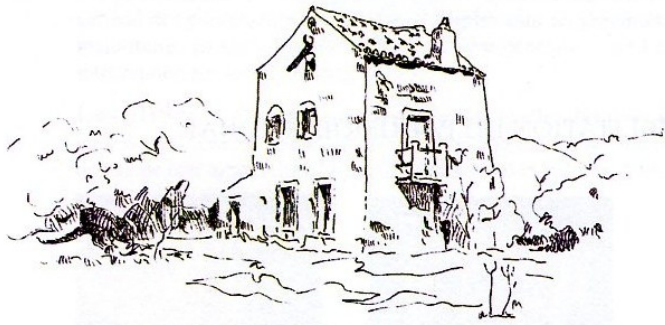
Les menuiseries de fenêtres sont en bois, à petits carreaux. Des volets intérieurs sont fixés sur les ouvrants. Les volets extérieurs (persiennes) apparaissent tardivement dans l'architecture rurale (à partir de la seconde moitié du 19^{ème} siècle) et sont associés à des encadrements de baie en mortier de chaux.

RECOMMANDATIONS

Conserver les ouvertures, portes et fenêtres anciennes, témoins de techniques et de savoir-faire originaux. Toute création de percement doit s'inscrire dans la composition de la façade et s'inspirer des modèles anciens.

Proscrire l'élargissement des ouvertures qui risquerait de fragiliser les maçonnerie.

Proscrire la mise en place de volet roulant qui risquerait d'altérer le caractère de la construction.

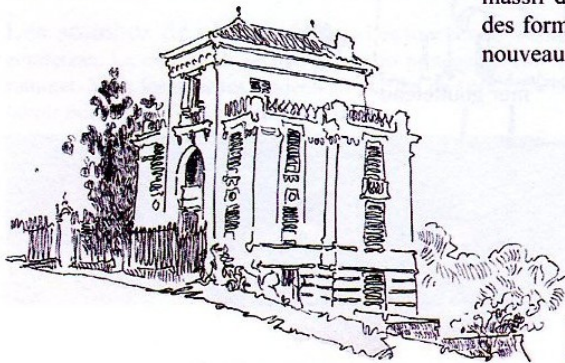


LA VOLUMETRIE DES TOITURES

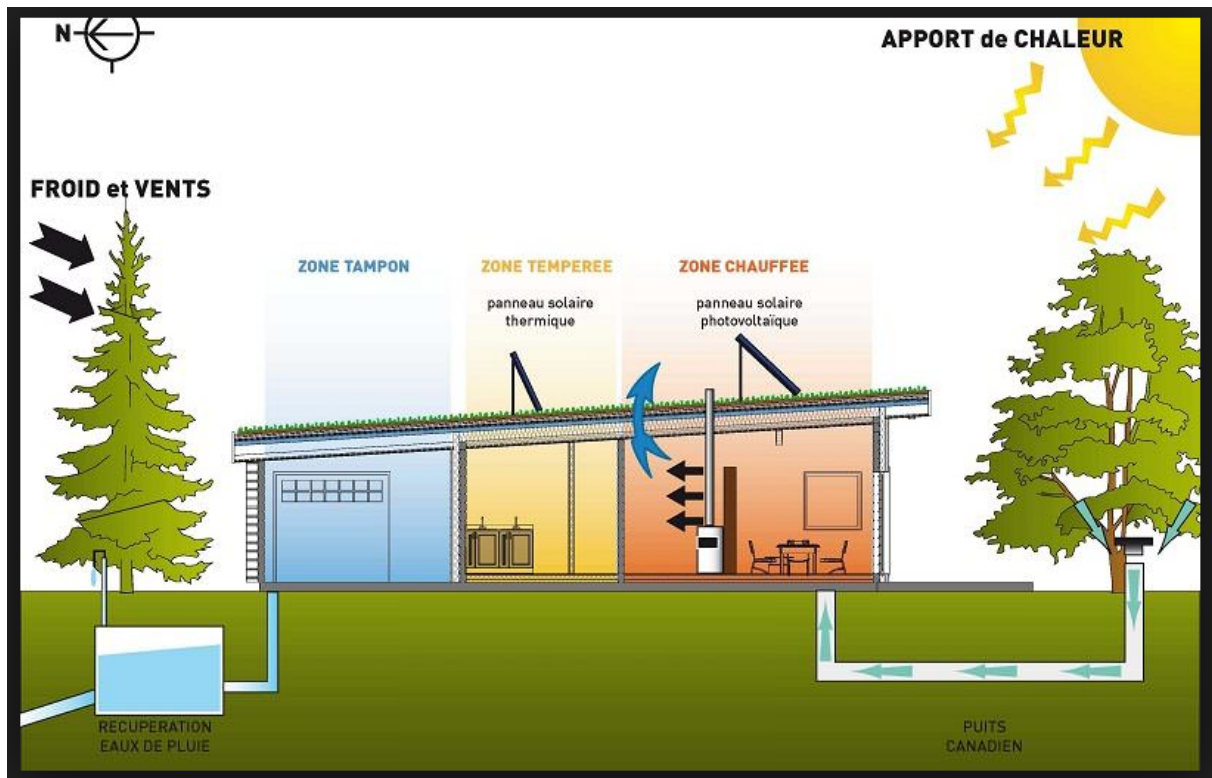
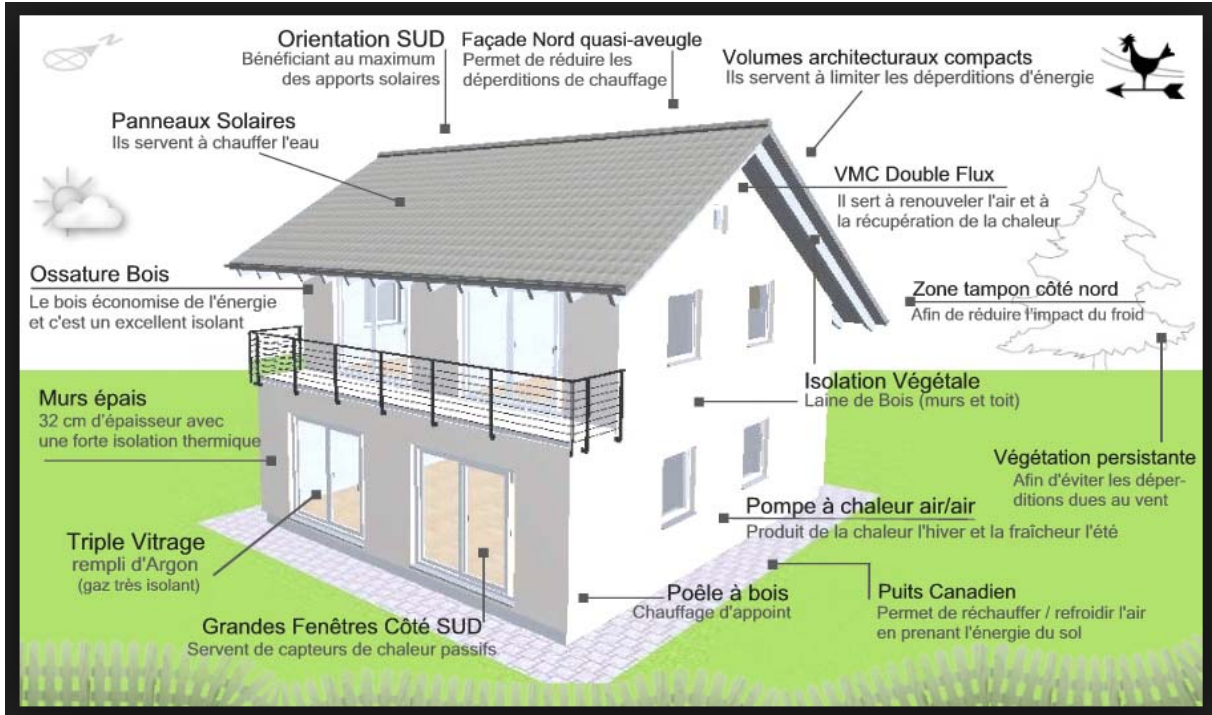
Les constructions sont en règle générale, chacune, couvertes d'un seul volume de toiture. Cette toiture est le plus fréquemment à deux versants mais elle peut être aussi à versant unique, parfois, à partir du 19^{ème} siècle à quatre versants (toiture dite à croupes).

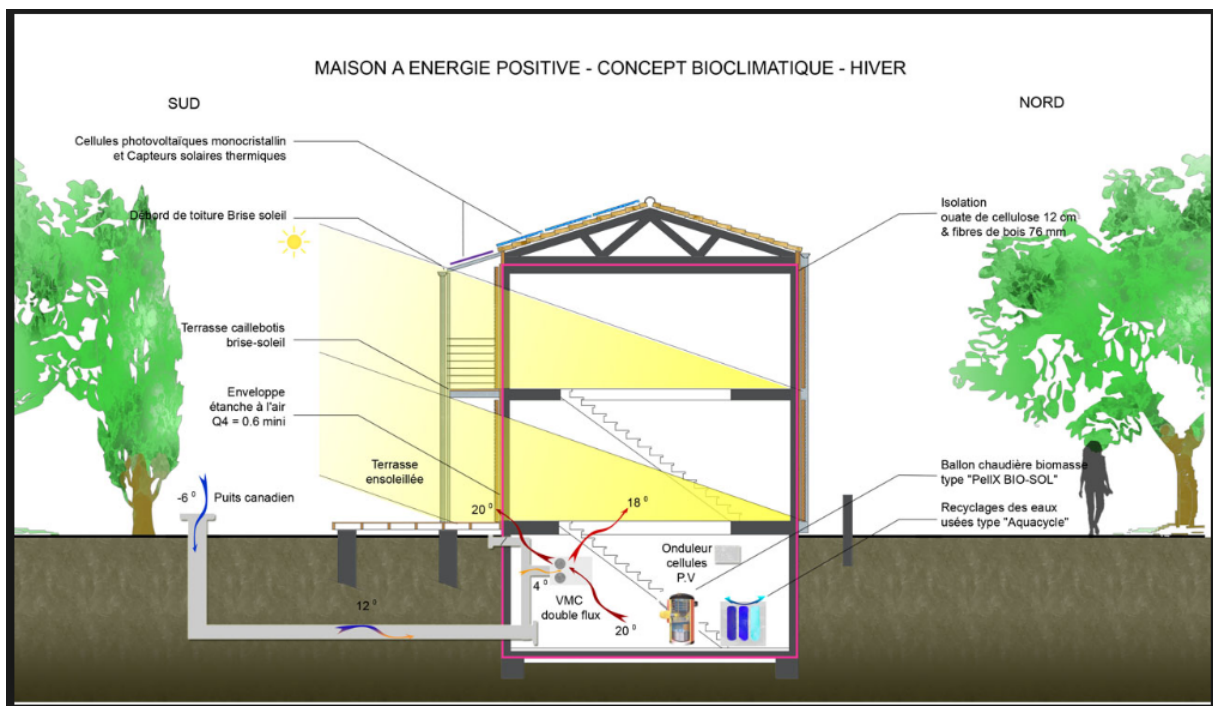
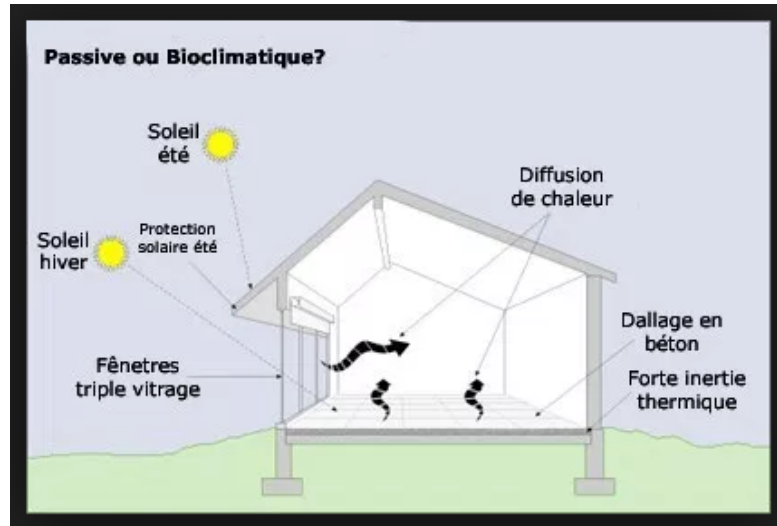
Il est intéressant de noter que parmi les toitures à versant double, deux types se distinguent ; soit le faitage est parallèle au mur de la façade principale, soit il est perpendiculaire à cette façade. Selon le cas, l'aspect des constructions diffère nettement. Il serait intéressant de savoir si ces deux types de toiture correspondent à des époques particulières ou bien à des variantes locales. Pour cela, il faudrait connaître l'histoire de ces constructions et leur répartition géographique.

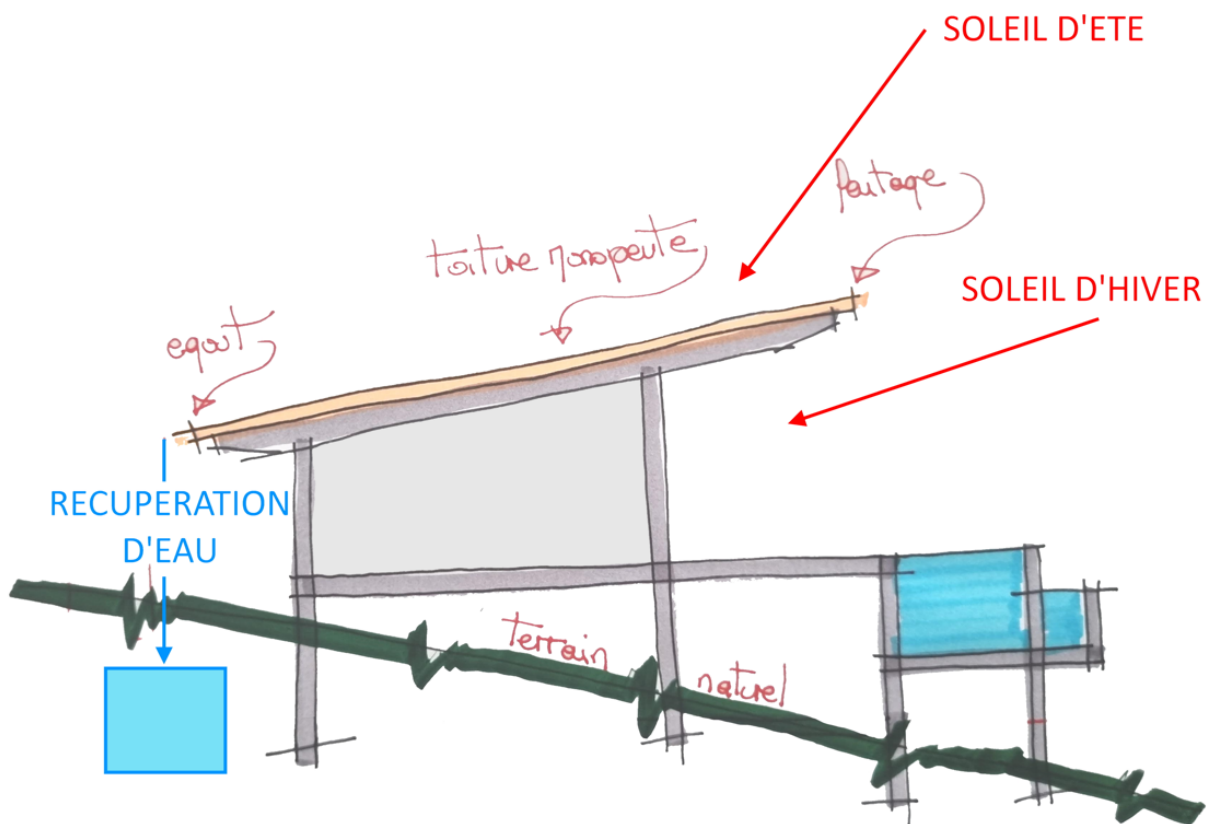
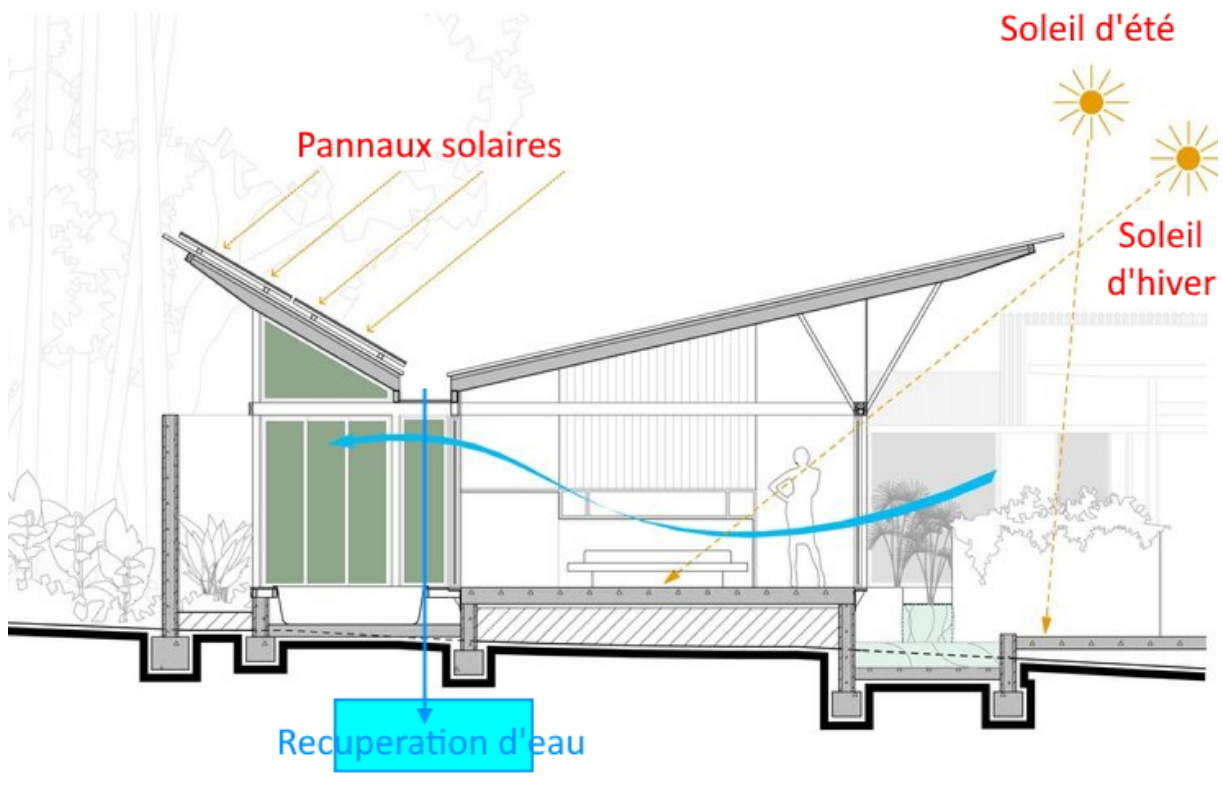
Au tournant des 19^{ème} et 20^{ème} siècles une évolution sensible de l'aspect des toitures intervient sous l'influence de l'architecture dite de villégiature. Dans une recherche de l'effet pittoresque, les toitures s'organisent en fonction des différents corps composant ces villas et offrent une silhouette découpée contrastant avec l'aspect massif des constructions traditionnelles. Cette évolution des formes est aussi contemporaine de l'apparition d'un nouveau matériau de couverture, la tuile mécanique.



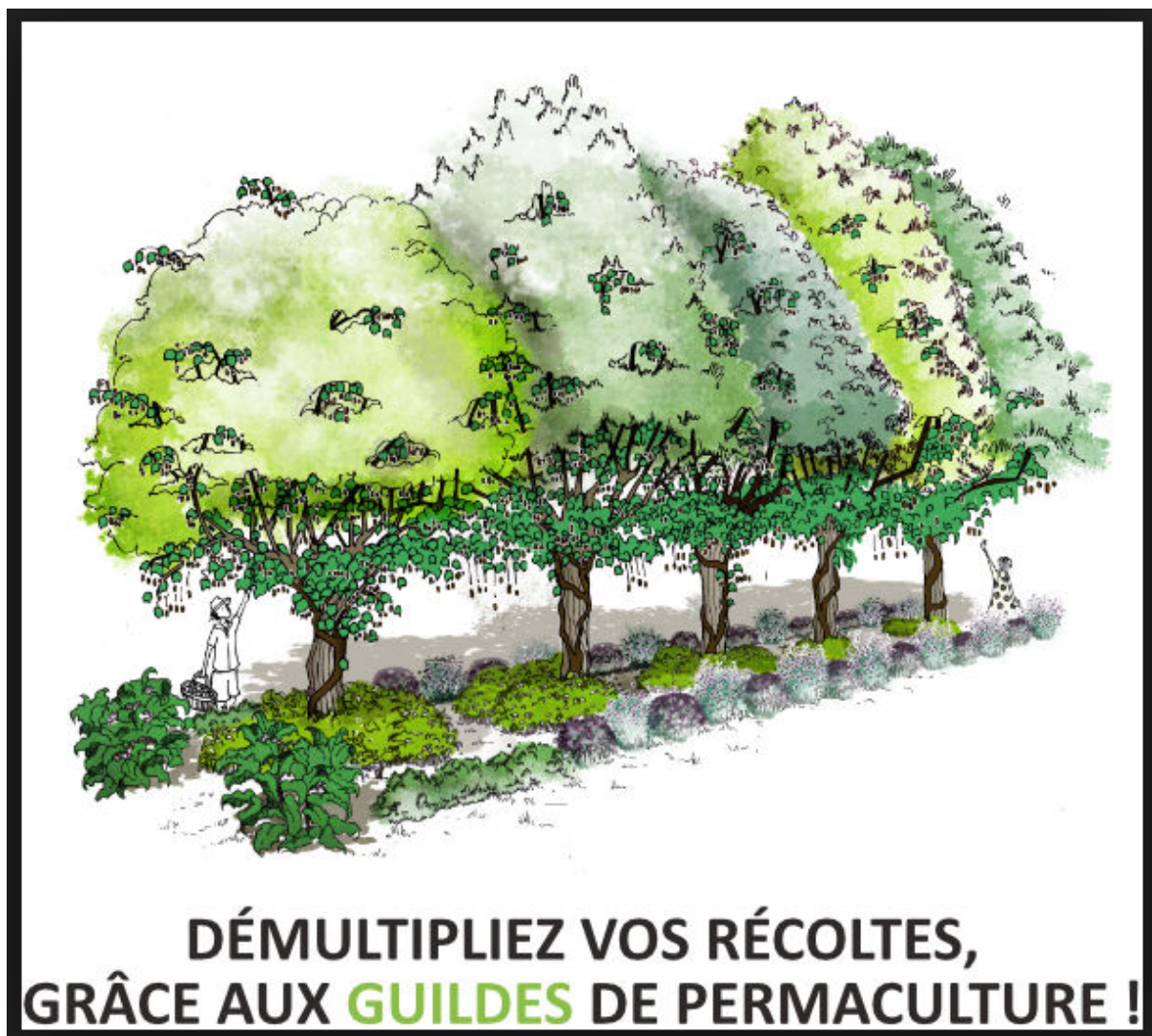
Schémas de principe de la maison bioclimatique



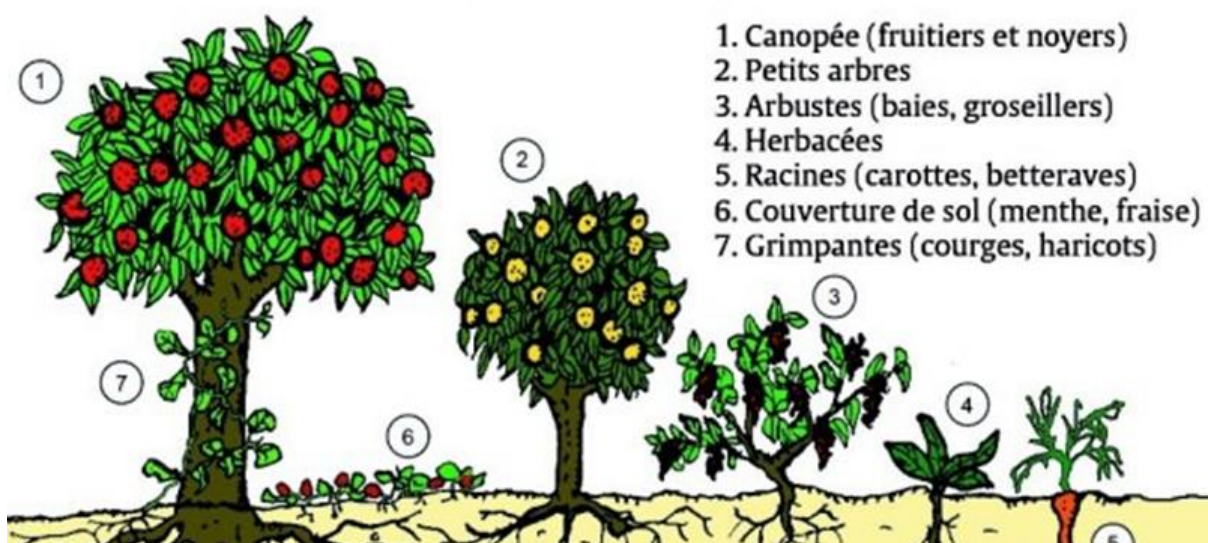




Exemple de fonctionnement de la permaculture



Les 7 étages dans un jardin-forêt



LEXIQUE

Activités

Les locaux à destinations d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoires, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de 10 salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...)

Adaptations mineures

Aux termes de l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder un permis de construire par adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,3 m. et une longueur d'au moins 5 m. Seules, seront prises en compte les places avec un accès directs.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexes

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remisés, garages, etc.

Les volumes annexes sont des volumes isolés, non mitoyens des volumes principaux.

Arbres de haute tige

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 m. de hauteur à l'état adulte.

C

Caravane

Les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de circuler.

Commerces

Activités de vente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers ainsi que les locaux destinés à la restauration et aux débits de boissons.

Le commerce de détails concerne plus particulièrement l'activité commerciale ou de négoce à destination des particuliers, qu'elles soient développées sous formes de commerces individuels ou de magasins à grande surface.

La réglementation particulière répond à l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers articulés à l'art. L. 123.1 du CU.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

D

Déblai

Action de déblayer, d'enlever des terres pour niveler un terrain

E

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

Emprise au sol

Rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors œuvre brute (à l'exception des surfaces totalement enterrées ne dépassant pas sur le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction. -) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les art. R.332-15 et 16. la surface hors œuvre nette ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de constructions.

Entrepôt

Local couvert et/ou partiellement fermé destiné au stockage et aux remises

Equipements d'intérêt collectif

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructures liés à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif même exploités par une personne privée tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignements, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement ces équipements pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de COS.

Espaces boisés classés

En application de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Espaces verts

Espaces plantés de pleine terre

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Elle ne peut excéder la surface du bâtiment principal en SHON ou SHOB.

F

Front bâti

Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m. qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

H

Habitat collectif ou immeuble collectif

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles (petit collectif), les foyers ou les maisons de retraite.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptible de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces...)

Habitat individuel

Construction implantée de manière discontinue dont le volume n'abrite pas plus d'un logement.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur à l'égout (acrotère)

Correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière

Hauteur au faîtage

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

Hauteur maximale

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction

I**Installation classée**

Les installations classées sont soumises aux articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à déclaration ou à autorisation selon la nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L**Largeur de façade**

C'est la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à la voie qui dessert ce terrain. La façade peut ne pas être contiguë à la voie dès lors qu'un accès suffisant dessert le terrain situé en retrait.

Limite de fond de parcelle

Limite parcellaire ne constituant pas une limite séparative latérale. Par exemple, pour une unité foncière rectangulaire, la limite de fond de parcelle est la limite parcellaire dont la direction est sensiblement parallèle à l'alignement sur rue.

Une unité foncière située à l'angle de deux voies ou présentant une forme triangulaire peut ne pas comprendre de limite de fond de parcelle mais simplement des limites latérales.

Lotissement

C'est la division en propriété de jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme un lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

M**Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

O

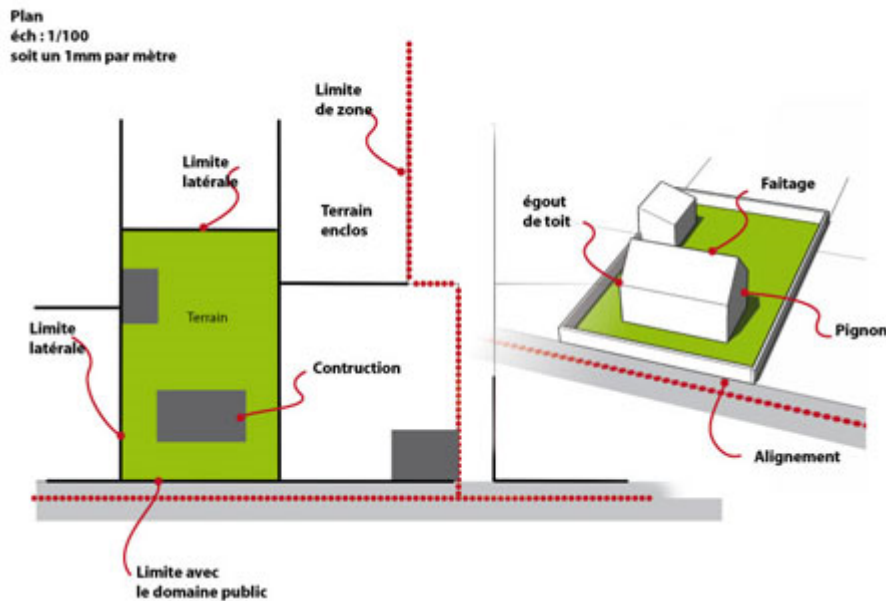
Opération groupée

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division ou de lotissement ou d'AFU de remembrement.

P

Parcelle

La **parcelle** est le terme exact pour définir un champ, elle constitue la division élémentaire du sol. Elle est donc sur le plan foncier une pièce de terre entière appartenant à un seul exploitant. Ce terme est également employé dans le cadastre et en urbanisme pour désigner les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire, en milieu rural comme urbain.



Propriété – terrain- unité foncière

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Permaculture

On trouvait jadis, plusieurs caractéristiques d'une permaculture dans les villages, à grande échelle, puisque la superficie des communes dépassait allègrement celle du parcellaire privatif. La permaculture repose sur une utilisation optimale de l'espace, en fonction des caractéristiques climatiques et des soins nécessités par les cultures (les plus fragiles près des lieux de vie, les plus rustiques plus éloignées) ; utilisation d'espèces à longue durée de vie (arbres), et rustiques (vaches, chèvres, cochons...) ; modelage de l'espace le rendant à la fois plus productif et plus résistant (terrasses, murets...) ; grande valeur nutritionnelle de la production.

Pieux

Toutes pièces élancées, moulée ou enfoncée dans le sol pour le stabiliser ou pour fonder un édifice.

Pilier

Poteau maçonné et non circulaire transférant verticalement les charges reçues vers les fondations.

Pilotis

Ensemble de pieux

R

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

Résidences mobiles de loisirs

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de circuler.

Retrait prospect

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative : sa largeur (L) est constituée par la mesure à l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Ripisylve

Végétation caractéristique des ruisseaux, cours d'eau et zones humides. Sur la commune, il s'agit essentiellement d'Aulnes glutineux.

S

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenants à une zone auxquels s'appliquent, outre les corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface hors œuvre brute

En application de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

Surface de plancher hors œuvre nette

En application de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction:

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables, pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures –terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en, vue du stationnement des véhicules
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

T

Talus

Terrain de pente très incliné, aménagé par des travaux de terrassement.
Talus de déblais ou de remblais

Terrain naturel

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

U

Unité Foncière

Voir "Propriété"

V

Voie privée – voie en impasse

Voie ouverte à la circulation générale ou aménagée en impasse desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Les voies en impasse ne sont pas regardées comme ouverte à la circulation.

Voirie et réseaux divers (V.R.D)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble

Z

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle ex : UD, AUC...

Les limites de zones ne correspondent pas systématiquement aux imites parcellaires

Zone

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



This document was created with the Win2PDF “print to PDF” printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>