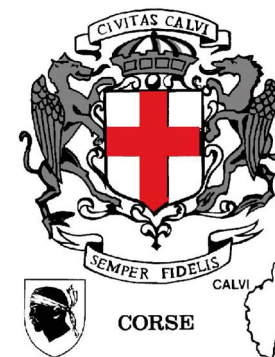


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI



## LE RÈGLEMENT

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>   | <b>4</b>   |
| ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL:   | 5          |
| ARTICLE 2: PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.            | 5          |
| ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES:   | 10         |
| ARTICLE 4 : INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DÉLIMITÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE: | 12         |
| ARTICLE 5: ADAPTATIONS MINEURES  | 13         |
| ARTICLE 6: ÉQUIPEMENTS PUBLICS   | 14         |
| ARTICLE 7: CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE  | 14         |
| ARTICLE 8: LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME                         | 14         |
| ARTICLE 9: LES CAMPINGS  | 15         |
| ARTICLE 10: L'ARCHÉOLOGIE  | 15         |
| <b>TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>  | <b>16</b>  |
| 2.1 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA  | 17         |
| 2.2 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB  | 24         |
| 2.3 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC  | 32         |
| 2.4 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH  | 40         |
| 2.5 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UF  | 48         |
| 2.6 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM  | 55         |
| 2.7 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP  | 60         |
| <b>TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>   | <b>64</b>  |
| 3.1 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUA   | 65         |
| 3.2 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Aub   | 72         |
| 3.3 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUc   | 79         |
| 3.4 RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU   | 86         |
| <b>TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>   | <b>90</b>  |
| <b>TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>                                     | <b>97</b>  |
| <b>ANNEXE 1: GESTION DES DÉCHETS</b>   | <b>106</b> |
| <b>ANNEXE 2: PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES POUR LES INSTALLATIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC MARITIME</b>            | <b>108</b> |



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

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

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

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

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

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

Article 8. Emprise au sol des constructions.

Article 9. Hauteur maximale des constructions.

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

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

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

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

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



# TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI LE RÈGLEMENT

## TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL:

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

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

#### Rappel : Article L151-8 du code de l'urbanisme

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

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

Ainsi, conformément à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

II-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés:
  - a) Des constructions ;
  - b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
  - c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2016;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

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 à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément aux articles réglementaires, article R 123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

Débuté en 2015, le règlement conserve la structure d'avant la réforme de 2016.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 7° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 8° L'emprise au sol des constructions ;
- 9° La hauteur maximale des constructions ;
- 10° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

2015;

11° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

13° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

14° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### 1 – Règles générales d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, à l'exception des articles qui restent applicables :

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R.111-24-2 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme. Restent donc applicables les dispositions des articles suivants :

R 111.2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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 à proximité d'autres installations ».

R 111.4 : « 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 ».

R. 111.15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

R 111. 21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 2 - Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols:

Secteurs soumis au DPU (droit de préemption urbain) défini par les articles L. 211-1 et suivants:

L'ensemble des zones U et AU.

Secteurs soumis à permis de démolir : L'ensemble du territoire communal.

Conformément à l'article L 421-3, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

### 3 - Les articles L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 4 - Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier conformément à l'article L 126-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

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

Des risques Inondation existent sur le territoire communal.

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

Des risques Incendie de Forêt existent sur le territoire communal.

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

Des risques de submersion marine existent sur le territoire communal.

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

### 6 - Les règlements des lotissements :

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de règles d'un lotissement existant, ces dernières cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu des l'entrée en vigueur de la loi du 4 mars 2014 ( Loi « ALUR »).

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

### 8 - Autres réglementations:

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

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

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

La Loi du 31 décembre 1992 sur le bruit



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Les mesures de prévention des incendies contenues dans les articles L.134-6 du Code Forestier, notamment l'obligation de débroussaillage d'un périmètre de 50m autour des constructions et installations et du maintien en état débroussaillé.

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

La loi « grenelle II » du 12 juillet 2010

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

La loi Littoral du 3 janvier 1986

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

### 9 - Déclarations préalables : rappel:

Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable prévue aux articles R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en application des articles R421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas énoncés par l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans les zones urbaines, des secteurs sont délimités au Plan de Zonage, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale fixée à un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser.

L'implantation d'aménagements, l'ouverture de cheminements et la réalisation de parkings dans les sites Natura 2000 sont soumis à déclaration administrative et doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site selon l'article R.414-27 du code de l'environnement.

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES:

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs. Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les éléments de paysage identifiés. Il comporte également un zonage spécifique présentant :

- les zones de risque d'inondations,
- les zones de risque d'incendies,
- les zones de risque de submersion marine.

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

- zones UA : correspondant aux espaces exerçant des fonctions urbaines de centralité. Elles comprennent différents secteurs qui se distinguent entre eux par leurs caractéristiques urbaines et architecturales.
- zones UB : correspondant aux zones mixtes à vocation d'habitat collectif comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité. Ces zones sont vouées à être abondamment plantées et destinées à accueillir une forme urbaine aérée comprenant des gabarits contrastés, des continuités paysagères entre emprises privées et publiques mais aussi une forte densité végétale.
- zones UC : correspondant aux extensions péri-urbaines du centre ville.
- zone UH : correspondant à la zone mixte du pôle intercommunale d'habitat, d'équipements, d'activités économiques, industrielles et artisanales de Cantone.

Elle comprend les secteurs UHa correspondant aux secteurs d'activités économiques, industrielle et artisanale de Cantone mais aussi au niveau d'Alzeta et Fiume Secco (face au camp Raffalli).

- zone UM : correspondant à la zone militaire du Camp Raffalli.

Elle comprend un secteur UMLsi inscrit dans les espaces proches du rivage et soumis aux risques d'inondabilité et de submersion marine.

- zone UF : correspondant à la zone d'activités et d'équipements aéroportuaires de Sainte-Catherine.

Elle comprend un secteur UFa correspondant à un secteur destiné aux activités liées à la présence de l'aéroport mais aussi à l'accueil d'habitations à vocation résidentielle.

- zone UP : correspondant au port et à sa zone d'équipements.

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

- zone AUa : correspond à une zone d'urbanisation future à vocation urbaine mixte dont l'ouverture à l'urbanisation se fera en plusieurs tranches selon l'échéancier. Située à l'entrée de la vieille ville, elle est destinée à recevoir une urbanisation future à vocation mixte d'habitat collectif comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité.
- zones AUb : correspondant à des zones d'urbanisation future à vocation urbaine mixte dont l'ouverture à l'urbanisation se fera en opérations d'aménagement qui devront être entreprises en une ou plusieurs tranches. Elles représentent des zones d'intérêt stratégique à moyen terme pour le développement de la commune.
- zones AUc : correspondant à des zones d'urbanisation future qui représentent les extensions péri-urbaines du centre ville dont l'ouverture à l'urbanisation se fera, selon la procédure adaptée, suivant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent des zones d'intérêt stratégique à moyen terme pour le développement de la commune.
- zone 2AU : située au quartier des Padule. Elle correspond à une zone à urbaniser dites "stricte". Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat, d'équipements, d'activités économiques. Cette zone demeurera inconstructible dans le cadre de ce présent P.L.U jusqu'à la définition d'un projet d'aménagement global et cohérent dont la mise en oeuvre nécessitera un projet opérationnel d'aménagement d'ensemble. Elle représente une zone d'intérêt stratégique à moyen terme pour le développement de la commune.

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

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Les secteurs ALerc sont inscrits dans les espaces proches du rivage et correspondant à des espaces remarquables au titre de la loi littoral.
- Les secteurs ASa correspondant aux espaces stratégiques agricoles.
- Les secteurs ASALerc sont inscrits dans les EPR et correspondant à des espaces remarquables au titre de la loi littoral.

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- zones N : correspondant aux espaces naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et paysager.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Les zones N proprement dites;
- Les zones NL sont inscrites dans les espaces proches du rivage;
- Les zones NLa correspondant à des périmètres abritant des constructions et installations existantes à vocation touristique en milieu naturel;
- Les zones NLb correspondant aux glacis de la Citadelle;
- Les zones NLc correspondant à des périmètres abritant des constructions existantes à vocation résidentielle;
- Les zones NLpu : correspondant aux périmètres d'établissements à vocation balnéaire et touristique de la plage à vocation urbaine;
- Les zones NLpsu : correspondant aux périmètres d'établissements à vocation balnéaire et touristique de la plage à vocation semi-urbaine;
- Les zones Nerc correspondant aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral;
- La zone Nsp destiné aux équipements sportifs et de loisirs du complexe intercommunal;
- Les zones Nut réservées à l'hébergement touristique et de loisirs de type habitations légères de loisirs, camping et stationnement des caravanes.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, des secteurs sont concernés par les risques d'inondabilité (suffixe «i») et de submersion marine (suffixe «s») dans lesquels toutes les occupations et utilisation du sol non interdites doivent respecter les dispositions applicables.

Dans les zones agricoles des secteurs sont concernés par la présence de la nappe phréatique (suffixe «p») dans lesquels toutes les occupations et utilisation du sol non interdites doivent respecter les dispositions applicables.

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

- Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du présent dossier de PLU et explicités à la pièce 5.3 du dossier de PLU.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et L 121-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique.
- La bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs à l'intérieur de laquelle en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites
- La limite des espaces proches du rivage à l'intérieur de laquelle l'extension doit être limitée est conforme aux dispositions du schéma de mise en valeur de la mer.
- Dans les zones urbaines, des secteurs sont délimités au Plan de Zonage appelés Servitude de mixité sociale dans lesquels les opérations de plus de 5 logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale fixée à un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Un nombre de logements destiné au DISPOSITIF D'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ, dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements, sera exigé dans les zones urbaines et à urbaniser.

Ainsi, pour les opérations d'aménagement seront exigés :

- de 5 à 10 logements inclus : 1 logement destiné à l'accession à la propriété;
- de 11 à 15 logements inclus : 2 logements destinés à l'accession à la propriété;
- de 16 à 20 logements inclus : 3 logements destinés à l'accession à la propriété;
- de 21 à 30 logements inclus : 4 logements destinés à l'accession à la propriété;
- de 31 à 40 logements inclus : 5 logements destinés à l'accession à la propriété;
- plus de 41 logements inclus : 6 logements.

Une convention sera établie entre la commune et le pétitionnaire pour fixer les critères de l'accession à prix maîtrisé.

- Les secteurs relevant des espaces stratégiques agricoles, indicés « Sa », en comptabilité avec le PADDUC ;
- Les secteurs compris dans les l'Atlas des zones inondables, indicés « i », dont la constructibilité est soumise à des conditions spéciales.
- Les secteurs compris dans les l'Atlas des zones submersible, indicés « s », dont la constructibilité est soumise à des conditions spéciales.
- La zone de bruit du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Sainte Catherine dans laquelle les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions dudit PEB.
- Le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des niveaux sonores suivant l' Arrêté n° 2B-20190-114003 en date du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit du réseau routier régional, départemental et communal sur le territoire du département de la Haute-Corse.

### ARTICLE 5: ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle est rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L-123 1-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.:

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

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

5.2 : Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les nouvelles règles, ou qui ne sont sans effet à leur égard.

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

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

### ARTICLE 6: ÉQUIPEMENTS PUBLICS

6.1 : Dans toutes les zones, peuvent être édifiés des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...).

- Des voies de circulations de quelque nature qu'elles soient, peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

6.2 : Lorsque le projet le justifie, un permis de construire d'un équipement public dans chacune des zones du PLU pourra être accordé en cas de non conformité avec les règles édictées par le règlement applicable à la zone.

### ARTICLE 7: CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, selon l'article L111-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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

Règlement :

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

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

préalable de travaux en application de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

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

Une importance particulière sera accordée aux éléments paysagers présentant un rôle de protection du réseau hydrographique.

Certaines haies permettent de localiser les ripisylves de la commune ainsi que les haies qui forment un angle d'infiltration avec ces dernières. Celles-ci peuvent être considérées comme des dispositifs antiérosifs protégeant directement le réseau hydrographique.

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 9: LES CAMPINGS

Selon les articles suivant:

- L'article R111-33: « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ....»

- L'article R111-48: «L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L.141-1 du code forestier».

- L'article L121-18: «L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale».

### ARTICLE 10: L'ARCHÉOLOGIE

La commune de Calvi étant concernée par des zones de sensibilité archéologique et des entités archéologiques, les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrage et de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine livre V, titre II.



## TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### 2.1 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone UA recouvre le centre ancien de Calvi. Cette zone est reconnue comme un ensemble bâti à forte valeur identitaire et patrimoniale qu'il est nécessaire de protéger. Dans un souci de préservation patrimoniale, elle a vocation principale l'accueil de l'habitat ainsi que les équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Un secteur a été délimité:

- un secteur UAa: il cerne la Citadelle circonscrit à l'intérieur du périmètre des remparts.

### ARTICLE UA 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes.

Sont interdites en UAa, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions;
- Les extensions et les surélévations des bâtiments;
- Les dépôts de véhicules;
- Les parcs de stationnement en silo et enterrés;
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les habitations légères de loisirs;
- Les carrières.

### ARTICLE UA 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

Prise en compte des nuisances sonores:



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La commune possède des infrastructures routières concernées par les cartes de bruits stratégiques suivant l' Arrêté n° 2B-20190-114003 en date du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit du réseau routier régional, départemental et communal sur le territoire du département de la Haute-Corse.

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit des infrastructures routières, les constructions respecteront les dispositions de l'arrêté en vigueur.

### ARTICLE UA 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou d'une réhabilitation d'une construction existante.

### ARTICLE UA 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

##### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

#### 4.3 Électricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ARTICLE UA 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent être édifiées à la limite de l'alignement existant en continuité avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

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

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

### ARTICLE UA 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Dans le cas d'un projet de construction sur une parcelle non-bâtie, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 3,00 mètres de cette limite.

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

### ARTICLE UA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE UA 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE UA 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction ne pourra présenter une hauteur à l'égout supérieure à la hauteur des constructions limitrophes sur propriétés voisines sans dépasser la hauteur indiquée sur les pièces graphiques du zonage. Lorsque deux constructions limitrophes présentent deux hauteurs nettement différentes, il est fait obligation de porter la hauteur de l'égout de la construction à une valeur située entre les deux hauteurs d'égout existantes.

En secteur UAa, en cas de rénovation ou reconstruction, la hauteur initiale sera maintenue.

### ARTICLE UA 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales

Tout projet devra garantir :

-La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants et il sera présenté des photos permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.

-L'intégration au contexte urbain environnant en prenant en compte ses caractéristiques, dans une perspective de valorisation patrimoniale (protection de la trame, des volumes et gabarits architecturaux, des formes extérieures...). Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine dès lors que les projets s'inscrivent de façon harmonieuse dans le tissu environnant.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.

### 10.2 Déblais et remblais

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

### 10.3 Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume pour respecter la silhouette des quartiers. Les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.
- Les réhabilitations et extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction existante afin d'assurer :
  - le respect des rythmes verticaux et horizontaux, des proportions, des modénatures, des éléments de décor ;
  - le respect du volume et du traitement de la toiture ;
  - l'inscription des nouveaux percements dans l'harmonie de la composition de la façade et le respect des proportions des ouvertures existantes ;
  - la restauration ou le remplacement des menuiseries ou ferronneries en reprenant au mieux les dimensions, les profils, les matériaux, les compositions et les formes des menuiseries ou des ferronneries d'origine ou qui existent à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

En secteur UAa:

Sont interdits:

- la réunion de plusieurs bâtiments en un seul à l'occasion de travaux de rénovation de la couverture;
- la création de volumes en saillie en appentis;
- la destruction des systèmes d'accès anciens de type perrons et escaliers. La restauration de ces éléments d'architecture est à privilégier.

### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Les ouvertures de façades seront en général plus hautes que larges. Elles seront organisées de telle sorte que les façades présentent plus de maçonnerie que de percements.

En secteur UAa les éléments de fermetures (menuiseries et volets) seront obligatoirement en bois naturel.

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

-Les façades enduites sont privilégiées. Les enduits de façades seront traités conformément à la palette de couleur annexée au règlement.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

- Les garde-corps seront réalisés en ferronnerie.
- Les couleurs doivent être conformes à la palette de couleur jointe en annexe.

### 10.5 Toitures et couvertures

-Les toitures en pente présenteront obligatoirement une pente entre 25 et 35% et un revêtement en tuiles canales ou romanes de teinte brune (terre cuite naturelle). Les débords de toiture supérieurs à 30 cm du nu extérieur de la façade sont interdits.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 10.6 Éléments techniques

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

### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.
- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.
- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.
- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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

### ARTICLE UA 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

- Constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Construction à usage de commerce et d'activités de service:
  - pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;
  - pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;
  - pour les hôtels, 1 place par chambre.
- Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.

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

#### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

### 11.3 Exception

Le nombre de place de stationnement énoncé aux articles 11.1 et 11.2 ne sont pas applicables dans les quartiers de la Marine et de la Citadelle, zones précisées sur les pièces graphiques du zonage.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

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

Non réglementé.

### ARTICLE UA 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsque leur état le nécessite par des plantations équivalentes et de taille semblable.

Les espaces extérieurs publics ou privés (terrasses, aires de stationnement, allées, voiries, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés (pas de béton, bitume ou de revêtements sur chape).

### ARTICLE UA 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à la bâtisse. Dans ce secteur patrimonial, la pose de panneaux solaires est proscrite.

### ARTICLE UA 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### 2.2 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone UB correspond à l'extension de la ville ancienne le long de la route territoriale de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires. Elle recouvre les zones mixtes à vocation d'habitat collectif comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité. Elle est composée de plusieurs secteurs qui se distinguent par des hauteurs et des densités différentes.

Plusieurs secteurs ont été délimités:

- UBA qui concerne la continuité en partie Sud du centre ancien;
- UBb qui représente les quartiers se développant le long de la RT30, première frange en continuité du centre ancien;
- UBc qui concerne les quartiers Donateo, la partie basse de Colalto, Guazzole et la partie Nord de l'entrée de ville;
- Des sous-secteurs UBbs et UBbi ont été délimités pour tenir compte des risques d'inondation et de submersion marine.

### ARTICLE UB 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

- En secteur d'OAP délimités sur les documents graphiques, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions dont les documents graphiques des OAP.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les activités de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les carrières.

### ARTICLE UB 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

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

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

#### Prise en compte des risques d'inondation, de submersion et de risque d'incendie:

Dans les secteurs UBbi et UBbsi concernés par le risque d'inondabilité, toutes les occupations et utilisation du sol non interdites par l'article 1 doivent respecter les dispositions applicables aux zones inondables. Dans les secteurs UBbs et UBbsi concernés par le risque de submersion marine, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les docu-



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

ments liés aux risques de submersion.

De plus, dans les secteurs UBbi et UBbsi, les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

De plus, dans les secteurs UBbi et UBbsi, les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### Prise en compte des nuisances sonores:

La commune possède des infrastructures routières concernées par les cartes de bruits stratégiques suivant l' Arrêté n° 2B-20190-114003 en date du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit du réseau routier régional, départemental et communal sur le territoire du département de la Haute-Corse.

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit des infrastructures routières, les constructions respecteront les dispositions de l'arrêté en vigueur.

### ARTICLE UB 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En bordure de l'ancienne Route Territoriale 30 tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie existante.

#### 3. 2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RT 30 est à proscrire.

### ARTICLE UB 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

#### 4.3 Électricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.

### ARTICLE UB 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur d'entrée de ville, de Valle al legno et du vallon des Padule, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Un recul de 4 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours.

Les constructions devront s'implanter à un retrait de 20 mètres de l'axe de la Route Territoriale 30.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### ARTICLE UB 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

En secteurs d'entrée de ville, de Valle al legno et du vallon des Padule, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives;  
A défaut, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure à 4 mètres.  
Toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux cours d'eau.

### ARTICLE UB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteurs d'entrée de ville, de Valle al legno et du vallon des Padule, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

### ARTICLE UB 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UBa, l'emprise au sol est non réglementée.

En secteur UBb l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBc l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

En secteurs d'entrée de ville, de Valle al legno et du vallon des Padule, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

### ARTICLE UB 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

En UB, la hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder la hauteur indiquée sur les pièces graphiques du zonage. Ainsi:

- dans le secteur UBa, cette hauteur est fixée à 15 mètres.
- dans le secteur UBb, cette hauteur est fixée à 12 mètres.
- dans le secteur UBc, cette hauteur est fixée à 9 mètres.

En UBb :

Dans les secteurs soumis à des prescriptions particulières reportées sur les plans graphiques, les constructions doivent respecter un plan non-altius tolendi.

\* pour le secteur de l'Orée des Pins, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

### ARTICLE UB 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.
- Il est interdit tout pastiche d'architecture.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.

### 10.2 Déblais et remblais

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

### 10.3 Volumétrie

-Les volumes de la construction devront être simples.

### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 10.5 Toitures et couvertures

-Les toitures végétalisées seront privilégiées.

En secteur UBc:

-Les toitures en pente seront revêtues obligatoirement de tuiles en terre cuite de teinte naturelle.

### 10.6 Éléments techniques

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

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

### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

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

- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.

- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

### ARTICLE UB 11: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

- Constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Construction à usage de commerce et d'activités de service:
  - pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;
  - pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;
  - pour les hôtels, 1 place par chambre.
- Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.

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

#### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

#### 11.3 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement. L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

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

Surface affectée :

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

### ARTICLE UB 12: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En secteurs d'entrée de ville, de Valle al legno et du vallon des Padule, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

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

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

En secteurs UBa et UBc, les espaces végétalisés tels que décrits ci-dessus présenteront une surface de 20% d'un seul tenant.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

Murs de soutènement:

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

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

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

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

### ARTICLE UB 13: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

### ARTICLE UB 14: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.3 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC recouvre les quartiers résidentiels route d'Ajaccio, Macarone, Donateo, Grapi, Pietra Maggiore, les Collines, Colalto et Sugale.

Plusieurs secteurs ont été délimités:

- UCa qui concerne les quartiers en pied de fort Mozzelo, la partie basse des Collines, Donateo et Colalto ;
- UCb qui représente les quartiers Mozzelo, la partie haute des Collines et Poggiale;
- UCc qui concerne l'ensemble des résidentiels en arrière ville à savoir les quartiers route d'Ajaccio, Macarone, Grapi, Pietra Maggiore et Sugale.

C'est une zone à vocation essentiellement résidentielle dans laquelle domine l'habitat individuel, de densité faible à moyenne, avec services et activités liés à son fonctionnement.

### ARTICLE UC 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les activités de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et caravanages.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Les mobil-homes et caravanes isolées (sur roues ou posées au sol), les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les carrières.

### ARTICLE UC 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

#### Prise en compte des risques d'inondation et de risque d'incendie:

Dans le secteur UCai concerné par le risque d'inondabilité, toutes les occupations et utilisation du sol non interdites par l'article 1 doivent respecter les dispositions applicables aux



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

zones inondables.

De plus, dans les secteurs UCai, les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

De plus, dans les secteurs UCai, les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### ARTICLE UC 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En cas de forte pente, la création de voies d'accès en lacets successifs est à éviter; l'accès véhicule se fera alors en une seule volée ou se prolongera par un accès piéton. Les accès directs à partir de la voie doivent être préférés sur des terrains en pente: accès haut ou bas.

#### 3. 2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres..

### ARTICLE UC 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

##### - Zones d'assainissement collectif:

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

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

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

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

##### - Zones d'assainissement non collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est nécessaire, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

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

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

La priorité doit être donnée à un traitement des eaux pluviales par infiltration afin de limiter les rejets sur les fonds inférieurs.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique de bassins de rétention.

Il est strictement interdit de cuveler, de buser les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf, ponctuellement, au niveau de l'aménagement des passages des voies et accès.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel (rus, talwegs, cours d'eau) se fera avec l'accord des services compétents.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

De nouveaux ouvrages peuvent être imposés en bordure de voirie publique ou privée, à la limite de deux parcelles ou au maximum tous les 50m.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Lorsque la voie est publique, le dispositif créé sera à la charge du propriétaire de la voirie, de la commune pour les routes communales, du département pour les routes départementales. Lorsque la voie est privée, le dispositif créé sera à la charge du ou des propriétaires concerné(s) par cet ouvrage ou, le cas échéant, par le porteur de projet.

### 4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.

### ARTICLE UC 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4 mètres. En bordure des routes départementales, la distance est fixée à 10 mètres au moins de l'axe.

### ARTICLE UC 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les façades ou pignons non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite.

Toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux cours d'eau.

### ARTICLE UC 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

### ARTICLE UC 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond la projection verticale du volume de la construction. Sont inclus tous débords, surplombs, terrasses couvertes et garages.

En secteur UCa, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

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

En secteur UCc l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

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

### ARTICLE UC 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

En UC, la hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder la hauteur indiquée sur les pièces graphiques du zonage. Ainsi:

- dans le secteur UCa, cette hauteur est fixée à 9 mètres.
- dans le secteur UCb, cette hauteur est fixée à 7 mètres.
- dans le secteur UCc, cette hauteur est fixée à 7 mètres.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ARTICLE UC 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.
- Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.

#### 10.2 Déblais et remblais

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

#### 10.3 Volumétrie

- Les volumes de la construction devront être simples.

#### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs. L'implantation du bâti devra préserver autant que possible les murs en terrasses existants.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

#### 10.5 Toitures et couvertures

- Les toitures terrasses végétalisées sont privilégiées.

#### 10.6 Éléments techniques

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

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

#### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.
- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.
- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction prin-



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

cipale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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

### ARTICLE UC 11: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

-Constructions à usage d'habitation: 1,5 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

-Construction à usage de commerce et d'activités de service:

- pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;

- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;

- pour les hôtels, 1 place par chambre.

-Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.

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

#### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 11.3 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement. L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

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

Surface affectée :

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

### ARTICLE UC 12: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

Murs de soutènement:

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

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

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

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

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

### ARTICLE UC 13: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

### ARTICLE UC 14: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.4 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone UH correspond à la zone mixte du pôle intercommunal d'habitat (quartier de Campo Longo) et d'équipements.

Les secteurs UHa ont été délimités au niveau de la zone d'activités économiques, industrielle et artisanale de Cantone mais aussi au niveau du secteur d'entrée de ville du quartier Alzeta et Fiume Secco (secteur face au camp Raffalli).

### ARTICLE UH 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UH sont interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

- En secteur d'OAP délimités sur les documents graphiques, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions dont les documents graphiques des OAP.
- Les installations, travaux, constructions et exploitations agricoles et forestières.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les habitations légères de loisirs;
- Les carrières.

En secteur UHa sont interdites toutes les occupations et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone, notamment :

- Les installations, travaux, constructions et exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation hormis les habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements réalisés sur la même unité foncière et intégrées ou accolées au bâtiment d'activité.
- Les entrepôts et locaux à usage personnel, ne présentant aucune vocation commerciales, industrielle ou artisanale.
- Les terrains de carvaning et de camping.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les habitations légères de loisirs;
- Toutes formes de stockage à l'air libre ne correspondant pas aux besoins des constructions et installations en place.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les carrières.

### ARTICLE UH 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

La zone UH fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans les planches graphiques. Ses principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

#### Prise en compte des risques d'incendie:

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt.

#### Prise en compte des nuisances sonores:

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Sainte Catherine, les constructions respecteront les dispositions du PEB en vigueur.

La commune possède des infrastructures routières concernées par les cartes de bruits stratégiques suivant l' Arrêté n° 2B-20190-114003 en date du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit du réseau routier régional, départemental et communal sur le territoire du département de la Haute-Corse.

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit des infrastructures routières, les constructions respecteront les dispositions de l'arrêté en vigueur.

### ARTICLE UH 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3. 2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RD 151 est à proscrire.

### ARTICLE UH 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif de distribution. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le propriétaire réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

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

Les eaux de pluies reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers leurs exutoires. Les dispositifs seront constitués d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la construction et/ou les espaces verts.

#### 4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

### ARTICLE UH 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur du pôle intercommunal, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

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

En bordure de la route départementale, la distance est fixée à 15 mètres de l'axe.

### ARTICLE UH 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur du pôle intercommunal, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Toute construction respectera un retrait de 4,00 m par rapport aux limites séparatives .

Toutefois, sont admis en limite de parcelles :

- les constructions jointives,
- les constructions ou aménagement des bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques d'infrastructure.

Toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux cours d'eau.

### ARTICLE UH 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur du pôle intercommunal, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

### ARTICLE UH 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

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

Dans le secteur du pôle intercommunal, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

### ARTICLE UH 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 12 mètres.

### ARTICLE UH 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.
- Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.

#### 10.2 Déblais et remblais

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

#### 10.3 Volumétrie

- Les volumes de la construction devront être simples.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 10.5 Toitures et couvertures

-Les toitures végétalisées seront acceptées.

### 10.6 Éléments techniques

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

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

### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

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

- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.

- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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

## ARTICLE UH 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

-Constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

-Construction à usage de commerce et d'activités de service:



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;
  - pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;
  - pour les hôtels, 1 place par chambre.
- Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.

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

### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

### 11.3 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement. L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

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

Surface affectée :

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ARTICLE UH 12: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur du pôle intercommunal, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, si leur état le nécessite, par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

Les surfaces libres de toute construction et aménagées devront être végétalisées. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige. Les installations et stockages devront être masqués par un écran végétal d'une hauteur minimale de 1,5 mètres, en particulier le long de la départementale.

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

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

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

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

### ARTICLE UH 13: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

### ARTICLE UH 14: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### 2.5 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UF



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone UF est destinée à la zone d'activités et d'équipements aéroportuaires de Sainte-Catherine.

Le secteur UFa correspond à un secteur destiné aux activités liées à la présence de l'aéroport mais aussi à l'accueil d'habitations à vocation résidentielle.

De plus, le secteur UFi a été délimité pour tenir compte des risques d'inondation.

### ARTICLE UF 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les occupations et utilisations du sol si elles sont liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique.
- les constructions à usage d'habitations et activités liées au gardiennage des installations admises dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UFa sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les occupations et utilisations du sol si elles sont liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique.
- les constructions à usage d'habitation;
- les commerces s'ils correspondent à des commerces de gros ou destinés à la vente des produits fabriqués dans les établissements de la zone;
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
- les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

### ARTICLE UF 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Prise en compte des risques d'inondation et d'incendie:

Dans le secteur UFi concerné par le risque d'inondabilité, toutes les occupations et utilisation du sol non interdites par l'article 1 doivent respecter les dispositions applicables aux zones inondables. De plus, dans le secteur UFi, les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques

locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

De plus, dans le secteur UFi, les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### Prise en compte des nuisances sonores:

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Sainte Catherine, les constructions respecteront les dispositions du PEB en vigueur.

### ARTICLE UF 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.

### ARTICLE UF 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

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

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

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

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 4.2.2 Eaux pluviales

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

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

La priorité doit être donnée à un traitement des eaux pluviales par infiltration afin de limiter les rejets sur les fonds inférieurs.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique de bassins de rétention.

Il est strictement interdit de cuveler, de buser les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf, ponctuellement, au niveau de l'aménagement des passages des voies et accès.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel (rus, talwegs, cours d'eau) se fera avec l'accord des services compétents.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

De nouveaux ouvrages peuvent être imposés en bordure de voirie publique ou privée, à la limite de deux parcelles ou au maximum tous les 50m.

Lorsque la voie est publique, le dispositif créé sera à la charge du propriétaire de la voirie, de la commune pour les routes communales, du département pour les routes départementales.

Lorsque la voie est privée, le dispositif créé sera à la charge du ou des propriétaires concerné(s) par cet ouvrage ou, le cas échéant, par le porteur de projet.

### 4.3 Électricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.

#### ARTICLE UF 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à 15 m de l'axe de la route départementale.

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

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

#### ARTICLE UF 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction respectera un retrait de 4,00 m par rapport aux limites séparatives .

Toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux cours d'eau.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ARTICLE UF 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres.

### ARTICLE UF 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle est sans objet pour les équipements d'infrastructures.

### ARTICLE UF 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 16 mètres.

Dans le secteur UFa, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres.

### ARTICLE UF 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.
- Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.

#### 10.2 Déblais et remblais

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

#### 10.3 Volumétrie

-Les volumes de la construction devront être simples.

#### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs. L'implantation du bâti devra préserver autant que possible les murs en terrasses existants.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

#### 10.5 Toitures et couvertures



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

-Les toitures terrasses végétalisées sont privilégiées.

### 10.6 Éléments techniques

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

### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.  
- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.  
- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.  
- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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

### ARTICLE UF 11: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

- Constructions à usage d'habitation: 1,5 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Construction à usage de commerce et d'activités de service:
  - pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;
  - pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;
  - pour les hôtels, 1 place par chambre.
- Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

### 11.3 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

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

Non réglementé

### ARTICLE UF 12: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

### ARTICLE UF 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

### ARTICLE UF 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.6 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone UM est destinée aux équipements liés à la Défense Nationale. Elle comprend un secteur UMLsi inscrit dans les espaces proches du rivage et soumis aux risques d'inondabilité et de submersion marine.

La commune est soumise au risque inondation et risque de submersion indicés respectivement dans les planches graphiques du zonage par un i et un s. Ils imposent des règles de sécurité et de lutte particulières adaptées aux risques. Les zones doivent à la fois respecter le règlement des zones M et prendre en compte les risques encourus.

L'ensemble des zones M sont soumises au risque incendie de forêt qui imposent des règles particulières adaptées aux risques; ainsi l'ensemble du secteur doit à la fois respecter le règlement des zones et prendre en compte les risques encourus.

### ARTICLE UM 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les occupations et utilisations du sol en rapport avec la vocation militaire exclusive de la zone, répondant à un intérêt général ou collectif, notamment :
  - Les installations et travaux divers,
  - Les équipements et ouvrages techniques d'infrastructures.

### ARTICLE UM 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Dans le secteur UMLsi, les dispositions de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme s'appliquent accompagnées des prescriptions relatives aux risques d'inondation et de submersion citées ci-après.

#### Prise en compte des risques d'inondation et de submersion:

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondabilité (indiqués «i»), toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les dispositions applicables aux zones inondables. Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine (indiqués «s»), toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques de submersion.

De plus, dans ces secteurs, les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques

locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

De plus, dans ces secteurs, les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

#### Prise en compte des risques d'incendie:

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### Prise en compte des nuisances sonores:

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Sainte Catherine, les constructions respecteront les dispositions du PEB en vigueur.

La commune possède des infrastructures routières concernées par les cartes de bruits stratégiques suivant l' Arrêté n° 2B-20190-114003 en date du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit du réseau routier régional, départemental et communal sur le territoire du département de la Haute-Corse.

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit des infrastructures routières, les constructions respecteront les dispositions de l'arrêté en vigueur.

### ARTICLE UM 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En bordure de la Route Territoriale 30, tout accès direct sur cette route est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie existante ou prévue sur le document graphique.

#### 3. 2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

### ARTICLE UM 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété)



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain naturel.

La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel

Tous les réseaux d'eau potable et d'eaux usées doivent être réalisés en souterrain, ou encastrés.

### 4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut..

### ARTICLE UM 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

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

En bordure de la route départementale, la distance est fixée à 15 mètres de l'axe.

### ARTICLE UM 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du tout au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4,00 mètres.

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

### ARTICLE UM 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

### ARTICLE UM 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE UM 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 16 mètres (R+4).

### ARTICLE UM 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

### ARTICLE UM 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques. Leur nombre doit correspondre aux besoins des constructions envisagées.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

ARTICLE UM 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

ARTICLE UM 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

ARTICLE UM 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.7 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone UP est destinée à la zone d'activités du port.

### ARTICLE UP 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les occupations ou utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des activités de port et de la pêche y compris les constructions à usage d'entrepôts commerciaux;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les activités du port.

### ARTICLE UP 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

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

La Zone UP devra alors respecter à la fois :

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

### Prise en compte des risques de submersion:

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

### ARTICLE UP 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

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

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées intérieurs à l'opération se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

### ARTICLE UP 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable autant que faire se peut. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels est interdite.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 4.2.2 Eaux pluviales

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre des solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement. Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

### 4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.

### ARTICLE UP 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

### ARTICLE UP 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

### ARTICLE UP 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE UP 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE UP 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit. La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 12 mètres.

### ARTICLE UP 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

### ARTICLE UP 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques. Leur nombre doit correspondre aux besoins des constructions envisagées.

### ARTICLE UP 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations seront constituées d'essences locales.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Les plantes envahissantes sont interdites.

ARTICLE UP 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

ARTICLE UP 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.1 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUa



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone AUa, située à l'entrée de la vieille ville, est destinée à recevoir une urbanisation future à vocation mixte d'habitat collectif comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité. Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation définissant les principes d'urbanisation de l'espace.

Les opérations d'aménagement devront être entreprises en plusieurs tranches selon l'échéancier proposé ci-après. Chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

La mise en oeuvre du projet urbain global et cohérent nécessitera en amont l'engagement d'une étude urbaine fine et spécifique et sous la forme d'une opération d'ensemble. Elles représentent des zones d'intérêt stratégique à moyen terme pour le développement de la commune.

### ARTICLE AUa 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

- En secteur d'OAP délimités sur les documents graphiques, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions dont les documents graphiques des OAP.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les activités de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les carrières.

### ARTICLE AUa 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

La zone AUa fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans les planches graphiques. Ses principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

#### Prise en compte des risques de submersion marine:

Dans le secteur AUa concerné par le risque de submersion marine, toutes les occupations et utilisation du sol non interdites par l'article 1 doivent respecter les dispositions applicables aux zones touchés par la submersion marine. Dans ce secteur, les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires en privilégiant des matériaux perméables.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### Prise en compte des risques d'incendie:

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### ARTICLE AUa 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En bordure de la Route Territoriale 30 tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie existante.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RT 30 est à proscrire.

### ARTICLE AUa 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

### 4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut..

### ARTICLE AUa 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

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

Un recul de 4 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours.

### ARTICLE AUa 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

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

### ARTICLE AUa 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

### ARTICLE AUa 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

### ARTICLE AUa 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 12 mètres.

### ARTICLE AUa 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.
- Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.

### 10.2 Déblais et remblais

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

### 10.3 Volumétrie

- Les volumes de la construction devront être simples.

### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 10.5 Toitures et couvertures

- Les toitures végétalisées seront privilégiées.
- Les toitures en pente présenteront obligatoirement un revêtement en tuiles de teinte brune (terre cuite naturelle). Les débords de toiture supérieurs à 30 cm du nu extérieur de la façade sont interdits.

### 10.6 Éléments techniques

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

### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.
- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.
- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.
- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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

### ARTICLE AUa 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

-Constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

-Construction à usage de commerce et d'activités de service:

- pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;
- pour les hôtels, 1 place par chambre.

-Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.

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

#### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

#### 11.3 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement. L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

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

Surface affectée :

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

### ARTICLE AUa 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

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

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

Murs de soutènement:

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

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

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

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

### ARTICLE AUa 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

### ARTICLE AUa 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.2 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUb



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Les zones AUb, situées à l'entrée de ville, sont destinées à recevoir une urbanisation future à vocation mixte d'habitat collectif comprenant une diversité d'équipements et de services de proximité. Les zones AUb représentent des espaces non ou partiellement équipées mais reconnus d'intérêt stratégique pour le développement futur de la commune.

Elles se distinguent en deux secteurs qui font l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation définissant les principes d'urbanisation de l'espace :

- Le Clos Calvese
- Valle al Legnu.

Pour chacun des secteurs, les opérations d'aménagement devront être entreprises en une ou plusieurs tranches.

En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble des secteurs.

La mise en oeuvre du projet urbain global et cohérent nécessitera en amont l'engagement d'une étude urbaine fine et spécifique et sous la forme d'une opération d'ensemble pour chacun des secteurs.

### ARTICLE AUb 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

- En secteur d'OAP délimités sur les documents graphiques, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions dont les documents graphiques des OAP.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les activités de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les carrières.

### ARTICLE AUb 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

La zone AUb fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans les planches graphiques. Ses principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

#### Prise en compte des risques d'incendie:

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### ARTICLE AUB 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En bordure de l'ancienne Route Territoriale 30 tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie existante.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RT 30 est à proscrire.

### ARTICLE AUB 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisés) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.

### ARTICLE AUb 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).

A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau. Un recul de 4 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours. Les constructions devront s'implanter à un retrait de 20 mètres de l'axe de la Route Territoriale 30.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux équipements publics ni si elles rendent la parcelle inconstructible.

### ARTICLE AUb 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

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

Toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux cours d'eau.

### ARTICLE AUb 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

### ARTICLE AUb 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

### ARTICLE AUb 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres.

Dans les secteurs soumis à des prescriptions particulières reportées sur les plans graphiques, les constructions doivent respecter un plan non-altius tolendi.

\* pour le secteur Valle al Legno, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

\* pour le secteur du clos Calvese, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ARTICLE AUb 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.
- Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.

#### 10.2 Déblais et remblais

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

#### 10.3 Volumétrie

- Les volumes de la construction devront être simples.

#### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

#### 10.5 Toitures et couvertures

- Les toitures végétalisées seront privilégiées.
- Les toitures en pente présenteront obligatoirement un revêtement en tuiles de teinte brune (terre cuite naturelle). Les débords de toiture supérieurs à 30 cm du nu extérieur de la façade sont interdits.

#### 10.6 Éléments techniques

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

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

#### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'absence de clôture sera privilégiée.
- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.
- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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

### ARTICLE AUB 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

-Constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

-Construction à usage de commerce et d'activités de service:

- pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;

- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;

- pour les hôtels, 1 place par chambre.

-Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.

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

#### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

#### 11.3 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement. L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

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

Surface affectée :

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

### ARTICLE AUB 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

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

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

Murs de soutènement:

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

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

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

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

### ARTICLE AUB 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

### ARTICLE AUB 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.3 RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUc



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Les secteurs en AUc, situés à proximité d'équipements publics existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont destinés à recevoir une urbanisation future à vocation principale d'habitation.

C'est une zone à vocation essentiellement résidentielle dans laquelle domine l'habitat individuel, de densité faible à moyenne, avec services et activités liés à son fonctionnement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU se fera, selon la procédure adaptée, suivant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE AUc 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

- En secteur d'OAP délimités sur les documents graphiques, tous travaux et opérations non compatibles avec les dispositions dont les documents graphiques des OAP.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les activités de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations ou aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et caravanages.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Les mobil-homes et caravanes isolées (sur roues ou posées au sol), les constructions sommaires, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.
- Les carrières.

### ARTICLE AUc 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Dans l'ensemble de la zone, tout projet doit respecter les dispositions portées sur le document graphique de l'Opération d'Aménagement et de Programmation définie.

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

#### Prise en compte du risque d'incendie:

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation de sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### ARTICLE AUC 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En cas de forte pente, la création de voies d'accès en lacets successifs est à éviter; l'accès véhicule se fera alors en une seule volée ou se prolongera par un accès piéton. Les accès directs à partir de la voie doivent être préférés sur des terrains en pente: accès haut ou bas.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres..

### ARTICLE AUC 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public dès qu'il existe. A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

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

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

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

##### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

### 4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut..

### ARTICLE AUc 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4 mètres.

### ARTICLE AUc 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les façades ou pignons non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite.

Toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux cours d'eau.

### ARTICLE AUc 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

### ARTICLE AUc 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond la projection verticale du volume de la construction. Sont inclus tous débords, surplombs, terrasses couvertes et garages.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

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

### ARTICLE AUc 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 7,00 mètres.

### ARTICLE AUc 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 10.1 Dispositions générales

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.
- Il est interdit tout pastiche d'architecture.
- Il est interdit la duplication d'un même bâti lors d'opération de logements collectifs ou résidences hôtelières.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### 10.2 Déblais et remblais

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

### 10.3 Volumétrie

-Les volumes de la construction devront être simples.

### 10.4 Façades, matériaux, enduits et coloris

-Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Sont interdits les imitations de matériaux. Sont interdits les parements de façade de type industriel. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs. L'implantation du bâti devra préserver autant que possible les murs en terrasses existants.

Les espaces extérieurs privés (terrasses, allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés. Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.

### 10.5 Toitures et couvertures

-Les toitures terrasses végétalisées sont privilégiées.

### 10.6 Éléments techniques

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

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

### 10.7 Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

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

- Les clôtures seront de composition simple (de préférence grillage discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées. La disposition est la suivante: espace privé/grillage/plantations/espace public.

- Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens existants dont l'implantation ne nuit pas à la sécurité routière ou d'impossibilité technique dûment justifiée. Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Le mur bahut ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

- Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

### 10.8 Devantures commerciales

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ARTICLE AUc 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### 11.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves

-Constructions à usage d'habitation: 1,5 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

-Construction à usage de commerce et d'activités de service:

- pour les commerces, 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente;

- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant;

- pour les hôtels, 1 place par chambre.

-Construction à usage d'artisanat: 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Quelle que soit l'usage de la construction et dans le cas de réalisation de parkings sous-terrain, 15% du parc de stationnement devra être aérien afin de permettre aisément le stationnement des visiteurs.

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

#### 11.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

-Pour les extensions de construction:

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

-Pour les changements de destination:

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 11.1 ci-dessus.

-Pour les travaux de réhabilitation:

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 11.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

#### 11.3 Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations par concession ou acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

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

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement. L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération.

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

Surface affectée :

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

ARTICLE AUc 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

Murs de soutènement:

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

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

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

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

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

ARTICLE AUc 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

ARTICLE AUc 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.4 RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone 2AU, située à l'entrée de ville, est destinée à recevoir une urbanisation future. Elle correspond à une zone à urbaniser dites "stricte".

La zone 2AU représente des espaces non ou partiellement équipées mais reconnus d'intérêt stratégique pour le développement futur de la commune.

Il s'agit de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat, d'équipements, d'activités économiques dont l'ouverture à l'urbanisation s'opèrera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent P.L.U.

La zone 2AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant les caractéristiques et les conditions d'occupations du sol.

Cette zone demeurera inconstructible dans le cadre de ce présent P.L.U jusqu'à la définition d'un projet d'aménagement global et cohérent dont la mise en oeuvre nécessitera un projet opérationnel d'aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement devront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble des zones..

### ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente du Projet d'Aménagement global, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Une extension mesurée des bâtiments existants de 30% de la surface de plancher existante;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone;
- Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisé dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 2AU 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans les planches graphiques. Ses principes s'imposent aux occupations et autorisations du sol.

#### Habitations:

Chaque opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 40% de logements de 3 pièces et 20% de logements de 4 pièces et plus en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser. Le périmètre est reporté graphiquement au plan de zonage.

De plus, chaque opération d'aménagement de plus de 5 logements devra comporter: 1 logement destiné à l'accession à la propriété pour les opérations de 5 à 10 logements inclus, 2 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 11 à 15 logements inclus, 3 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 16 à 20 logements inclus, 4 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 21 à 30 logements inclus, 5 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de 31 à 40 logements inclus, 6 logements destinés à l'accession à la propriété pour les opérations de plus de 41 logements.

#### Prise en compte des risques d'incendie:

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### ARTICLE 2AU 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- En bordure de l'ancienne Route Territoriale 30 tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie existante.

### 3. 2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Toutes nouvelles entrées et/ou sorties de véhicules sur la RT 30 est à proscrire.

## ARTICLE 2AU 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau doit être réalisé en souterrain ou encastré.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

### 4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.

## ARTICLE 2AU 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les constructions doivent cependant respecter la limite de l'espace public aménagé (trottoirs, plantations.....etc).



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

A défaut, elles devront s'implanter à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Un recul de 4 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être demandé aux abords des carrefours.

Les constructions devront s'implanter à un retrait de 20 mètres de l'axe de la Route Territoriale 30.

### ARTICLE 2AU 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux cours d'eau.

### ARTICLE 2AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé..

### ARTICLE 2AU 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur à l'égout de toute construction ne devra pas excéder 12 mètres.

### ARTICLE 2AU 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



# TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

La zone A est un espace agricole dont il convient de protéger l'activité agricole en raison de la qualité de l'environnement et du caractère des éléments naturels qui le composent. Elle comprend plusieurs secteurs :

- zones A : correspondant aux zones de la commune à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
  
- Les secteurs ALerc sont inscrits dans les espaces proches du rivage et correspondant à des espaces remarquables au titre de la loi littoral.
- Les secteurs ASa correspondant aux espaces stratégiques agricoles.
- Les secteurs ASaLerc sont des Espaces stratégiques agricoles inscrits dans les Espaces Proches du Rivage et correspondant à des espaces remarquables au titre de la loi littoral.

La commune est soumise au risque inondation et au risque de submersion indicés respectivement, dans les planches graphiques du zonage, par un i et un s. Ils imposent des règles particulières adaptées aux risques. Les secteurs doivent à la fois respecter le règlement des zones A et prendre en compte les risques encourus.

L'ensemble des zones A sont soumises au risque incendie de forêt qui imposent des règles particulières adaptées aux risques; ainsi l'ensemble du secteur agricole doit à la fois respecter le règlement des zones A et prendre en compte les risques encourus.

La commune comporte un périmètre de protection et d'exploitation de la nappe phréatique de la Figarella. Ce périmètre est indicé Ap dans les planches graphiques du zonage. Les secteurs Ap doivent à la fois respecter le règlement des zones A et ne doivent pas porter atteinte à l'exploitation et à la protection de la nappe.

### ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE A 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Pour les zones A proprement dites :

Les zones A correspondent à des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, économique et biologique.

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à savoir :

- \* les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

- \* les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant; l'activité doit en plus nécessiter une présence permanente sur l'exploitation.

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

- \*les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants;

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

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

Elles devront observer les prescriptions suivantes :

Pour les extensions :

Une extension mesurée des bâtiments existants si :

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

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

Pour les annexes :

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

\*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront dans le prolongement immédiat des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

Pour les zones Asa :

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

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

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

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

- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions limitées ou d'annexes dans la mesure où l'habitation est existante à la date d'approbation du PADDUC.

Elles devront observer les prescriptions suivantes :

Pour les extensions :

Une extension mesurée des bâtiments existants si :

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

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

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

Pour les annexes :

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

\*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront dans le prolongement immédiat des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

Pour les zones AL, AsaL et AsaLerc:

Les zones AL, AsaL et AsaLerc sont situées à l'intérieur des espaces proches du rivage à l'intérieur desquels les constructions nouvelles sont interdites. De plus, le changement de destination des constructions ou installations est interdit.

Dans les secteurs Aerc et Asaerc sont autorisés:

- la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles;

- les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires;

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

- les aménagements légers au sens de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des risques d'inondation, de submersion et de risque d'incendie:

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondabilité (indices «i»), toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les dispositions applicables aux zones inondables.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine (indices «s»), toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques de submer-



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

sion. De plus, dans ces secteurs, les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques

locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

De plus, les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### Prise en compte des nuisances sonores:

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Sainte Catherine, les constructions respecteront les dispositions du PEB en vigueur.

La commune possède des infrastructures routières concernées par les cartes de bruits stratégiques suivant l' Arrêté n° 2B-20190-114003 en date du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit du réseau routier régional, départemental et communal sur le territoire du département de la Haute-Corse.

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit des infrastructures routières, les constructions respecteront les dispositions de l'arrêté en vigueur.

## ARTICLE A 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ARTICLE A 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable autant que faire se peut. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

###### - Zones d'assainissement collectif:

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

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

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

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

###### - Zones d'assainissement non collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est nécessaire, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

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

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Il est strictement interdit de cuveler, de buser les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf, ponctuellement, au niveau de l'aménagement des passages des voies et accès.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel (rus, talwegs, cours d'eau) se fera avec l'accord des services compétents.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

De nouveaux ouvrages peuvent être imposés en bordure de voirie publique ou privée, à la limite de deux parcelles ou au maximum tous les 50m.

Lorsque la voie est publique, le dispositif créé sera à la charge du propriétaire de la voirie, de la commune pour les routes communales, du département pour les routes départementales.

Lorsque la voie est privée, le dispositif créé sera à la charge du ou des propriétaires concerné(s) par cet ouvrage ou, le cas échéant, par le porteur de projet.

#### 4.3 Électricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut..

### ARTICLE A 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées au moins égale à 5 mètres. Cette distance est fixée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.

En bordure de la route territoriale les constructions devront se situer à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 45 mètres.

### ARTICLE A 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du tout au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres par rapport aux cours d'eau.

### ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé) du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

### ARTICLE A 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

### ARTICLE A 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 10 mètres.

### ARTICLE A 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet devra garantir la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel de la plaine.

### ARTICLE A 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

### ARTICLE A 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées. Les projets devront trouver une implantation qui préserve au mieux la préservation des plantations existantes.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales. Les plantes envahissantes sont interdites. Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et R.113-2 du code de l'urbanisme.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

ARTICLE A 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

ARTICLE A 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



# TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

Les zones N sont des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Elles comprennent :

- Les zones N proprement dites.

Le secteurs NL sont des espaces naturels inscrits dans le périmètre des espaces proches du rivage au titre de la loi littoral.

On distingue le sous-secteur NLs soumis au risque de submersion marine.

On y distingue les secteurs:

- NLa correspondant à des périmètres abritant des constructions et installations existantes à vocation touristique en milieu naturel;
- NLb correspondant aux glacis de la Citadelle;
- NLc correspondant à des périmètres abritant des constructions existantes à vocation résidentielle et de commerces de proximité;

Les secteurs NLp correspondant aux périmètres d'établissements à vocation balnéaire et touristique de la plage de Calvi:

On y distingue les sous-secteurs:

- NLpu : correspondant aux périmètres d'établissements à vocation balnéaire et touristique de la plage à vocation urbaine;
- NLpv : correspondant aux périmètres d'établissements à vocation balnéaire et touristique de la plage à vocation semi-urbaine;

Les secteurs Nerc correspondant aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral présentant une grande qualité et nécessitant une protection renforcée;

Le secteur Nsp destiné aux équipements sportifs et de loisirs du complexe intercommunal;

Les secteurs Nut sont destinés au commerce et activités de services avec comme sous-destinations, l'hébergement hôtelier et touristique. Leurs délimitations ont été définies sur la base du périmètre existant à vocation touristique et de loisirs d'un camping. Ces secteurs sont réservés à l'hébergement touristique et de loisirs de type habitations légères de loisirs, camping et stationnement des caravanes. L'enjeu est à la fois de permettre le maintien de ces activités, leur modernisation.

La commune est soumise au risque inondation et risque de submersion indicés respectivement dans les planches graphiques du zonage par un i et un s. Ils imposent des règles de sécurité et de lutte particulières adaptées aux risques. Les zones doivent à la fois respecter le règlement des zones N et prendre en compte les risques encourus.

L'ensemble des zones N sont soumises au risque incendie de forêt qui imposent des règles particulières adaptées aux risques; ainsi l'ensemble du secteur naturel et forestier doit à la fois respecter le règlement des zones N et prendre en compte les risques encourus.

Les zones indicées L sont inscrits dans le périmètre des espaces proches du rivage au titre de la loi littoral.

### ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE N 2: OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Dans les zones N :

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires;
  - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone;
- Sur les espaces du Domaine Public Maritime, et notamment sur les plages, les usages et activités doivent être compatibles avec les prescriptions particulières relatives aux vocations des plages du Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

### Dans les secteurs NL et NLs :

- Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les aménagements légers au sens de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

### Dans les secteurs NLa et Nut :

Dans le respect de la réglementation des campings à l'intérieur du site inscrit de la Pinède :

- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les habitations légères de loisirs;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Elles devront observer les prescriptions suivantes :

Pour les extensions :

Une extension mesurée des bâtiments existants si :

- \*elle ne représente pas plus de 20% de la surface de plancher existante;
- \*elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante;
- \*elle s'applique à des bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>;

Pour les annexes :

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

- \*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront dans le prolongement immédiat des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone;
- Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

### Dans les secteurs Nc :

- Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires;



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes;

Elles devront observer les prescriptions suivantes :

Pour les extensions :

Une extension mesurée des bâtiments existants si :

- \*elle ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante;
- \*elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante;
- \*elle s'applique à des bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>;

Pour les annexes :

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

- \*les garages ou abris-voiture, garages à vélos et abris de jardins se situeront dans le prolongement immédiat des bâtiments existants sauf impératifs techniques.

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

Dans le secteur NLb :

- Seuls sont autorisés les aménagements légers cités à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme liés à l'accueil d'évènements culturels. Ils présenteront un caractère temporaire et seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. L'Architecte des Bâtiments de France devra être sollicité pour avis.

Dans le secteur Nsp :

- Les bâtiments existants destinés aux équipements sportifs et de loisirs du complexe intercommunal peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, d'une reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme et de travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires. La réalisation de constructions à usage de bureaux soit dans les bâtiments existants soit dans le cadre de l'extension des bâtiments existants est autorisée afin de répondre à des enjeux d'intérêt général.

Dans les secteurs NLpu et NLpsu :

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

Les Zones NP devront alors respecter à la fois :

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

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

Par ailleurs, la commune de Calvi souhaite faire application de la dérogation prévue par la délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse relative aux vocations des plages. En effet, le Domaine Public Maritime (DPM) des plages semi-urbaines et urbaines est visé pour l'application de l'article L.4424-12-II du CGCT qui prévoit que « le plan d'aménagement et



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

de développement durable peut également, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, déterminer, en tenant compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, les espaces situés dans la bande littorale définie au III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme [c'est-à-dire dans la bande littorale des 100m] dans lesquels peuvent être autorisés, indépendamment des dérogations prévues au III du même article L. 146-4 et dans les conditions que le plan précise, des aménagements légers et des constructions non permanentes destinés à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites ».

Au titre de cette disposition du CGCT, sont autorisées, les constructions à caractère «réversible» (fondations comprises), non permanentes, destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et sous réserve de leur intégration au paysage et au site.

Par constructions à caractère «réversible», on entend toutes constructions qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantissent la restitution à terme des lieux dans leur état naturel.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 4424-12-II : « la réalisation de ces aménagements et constructions est soumise à l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement » ; « une enquête publique unique portant sur l'ensemble des aménagements et constructions prévus peut être organisée, dès lors que le dossier d'enquête précise les conditions d'aménagement et de gestion de l'ensemble des espaces en cause ».

### Dans les secteurs Nerc et NLerc :

- Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaires;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisé dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme;
- Les aménagements légers au sens de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

### Prise en compte des risques d'inondation, de submersion et de risque d'incendie:

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondabilité (indiqués «i»), toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les dispositions applicables aux zones inondables. Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine (indiqués «s»), toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques de submersion.

De plus, dans ces secteurs, les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques

locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

De plus, dans ces secteurs, les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisation du sol doivent respecter les documents liés aux risques d'incendie de forêt. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains dans la zone.

Cette opération doit être réalisée :



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

- sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation,
- le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privatif) dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

### Prise en compte des nuisances sonores:

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme. Dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Sainte Catherine, les constructions respecteront les dispositions du PEB en vigueur.

La commune possède des infrastructures routières concernées par les cartes de bruits stratégiques suivant l' Arrêté n° 2B-20190-114003 en date du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit du réseau routier régional, départemental et communal sur le territoire du département de la Haute-Corse.

Dans les secteurs concernés par les zones de bruit des infrastructures routières, les constructions respecteront les dispositions de l'arrêté en vigueur.

### ARTICLE N 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.

### ARTICLE N 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable autant que faire se peut. Le réseau doit être réalisé en souterrain, ou encastré. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

##### - Zones d'assainissement collectif:

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

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

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

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

### - Zones d'assainissement non collectif:

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est nécessaire, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

La priorité doit être donnée à un traitement des eaux pluviales par infiltration afin de limiter les rejets sur les fonds inférieurs.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique de bassins de rétention.

Il est strictement interdit de cuveler, de buser les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf, ponctuellement, au niveau de l'aménagement des passages des voies et accès.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel (rus, talwegs, cours d'eau) se fera avec l'accord des services compétents.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

De nouveaux ouvrages peuvent être imposés en bordure de voirie publique ou privée, à la limite de deux parcelles ou au maximum tous les 50m.

Lorsque la voie est publique, le dispositif créé sera à la charge du propriétaire de la voirie, de la commune pour les routes communales, du département pour les routes départementales.

Lorsque la voie est privée, le dispositif créé sera à la charge du ou des propriétaires concerné(s) par cet ouvrage ou, le cas échéant, par le porteur de projet.

### 4.3 Électricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique ainsi qu'au réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain autant que faire se peut.

### ARTICLE N 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette distance est fixée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

En bordure de la route territoriale les constructions devront se situer à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 45 mètres.

En NLpu et NLpsu, les constructions doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres de la mer de façon à laisser un passage libre pour le public. L'implantation au plus proche de la limite du Domaine Public Maritime est favorisée afin de se rapprocher des réseaux et de laisser de l'espace libre sur la plage. Les constructions doivent s'implanter suivant l'annexe 2, le cahier des «préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime».

### ARTICLE N 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé). Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

En NLpu et NLpsu, les constructions pourront s'implanter sur la limite du Domaine Public Maritime et l'implantation au plus proche est favorisée. Les constructions doivent s'implanter suivant l'annexe 2, le cahier des «préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime».

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

### ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (calculée de l'égout du toit au sol naturel ou excavé) du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

En NLpu et NLpsu, la distance entre deux constructions non contiguës situées sur le Domaine Public Maritime doit être au moins égale à 5 mètres. Les constructions doivent s'implanter suivant l'annexe 2, le cahier des «préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime».

### ARTICLE N 8: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions ne devront pas dépasser 20% de l'emprise au sol des constructions existantes.

### ARTICLE N 9: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades au sol à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit.

Dans les zones N, le secteur Nsp, les secteurs Na et Nc et les secteurs Nut :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6 m.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général en raison d'impératifs techniques.

Dans les secteurs et NLpsu et NLpu :

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder 4 mètres.

### ARTICLE N 10: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet devra garantir la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants, du site ou du paysage.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel de la plaine.

En NLpsu et NLpu, toutes constructions et aménagements devront répondre aux préconisations architecturales édictées dans l'annexe 2, le cahier des «préconisations architecturales



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

pour les installations sur le domaine public maritime».

### ARTICLE N 11: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

### ARTICLE N 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées.

Les projets devront trouver une implantation qui préserve au mieux la préservation des plantations existantes.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les plantes envahissantes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En NLpu et NLpsu, l'espace libre pour l'installation de mobilier devra être implanté à une distance d'un minimum de 5 mètres de la mer de façon à maintenir un passage; de plus, cet espace occupé par les mobiliers ne pourra être délimité pas des clôtures. Les constructions doivent s'implanter suivant l'annexe 2, le cahier des «préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime».

### ARTICLE N 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place de procédés de réduction de la consommation énergétique sera privilégiée. Ils seront réalisés de façon à être intégrés à l'architecture.

### ARTICLE N 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



# ANNEXE 1: GESTION DES DÉCHETS



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

## LE RÈGLEMENT

### ANNEXE 1: GESTION DES DÉCHETS

Dans chaque zone urbaine collective, le P.L.U prévoit de créer des locaux « propreté » correctement dimensionnés dans l'ensemble des bâtiments créés. Ceux-ci doivent permettre de stocker et de présenter à la collecte : les déchets encombrants ainsi que les déchets ménagers collectés en bacs pour chaque flux mis en place par la Communauté de Communes de Balagne ; bouteilles et bocaux en verre, emballages recyclables hors verre et ordures ménagères.

Ces locaux devront comporter une arrivée et une évacuation d'eau, une aération et un éclairage suffisant.

Les volumes de bacs et espaces nécessaires au stockage sont déterminés à partir du nombre d'habitants et des dotations suivantes en volume par habitant et devront tenir compte des jours de collecte en fonction des secteurs et des flux de déchets.

Le dimensionnement se basera sur les recommandations suivantes :

- Verre : 2 litres par habitant
- Emballages recyclables : 7 litres par habitant
- Ordures ménagères : 10 litres par habitant
- Encombrants : 8 m<sup>2</sup> pour 50 habitants

Ces locaux seront facilement accessibles, en particulier pour les personnes à mobilité réduite et fonctionnels afin de faciliter le tri des déchets. L'espace consacré à la collecte des encombrants sera pensé en fonction de la taille de l'immeuble de manière à éviter l'abandon de déchets sur la voie publique et à favoriser leur ramassage.

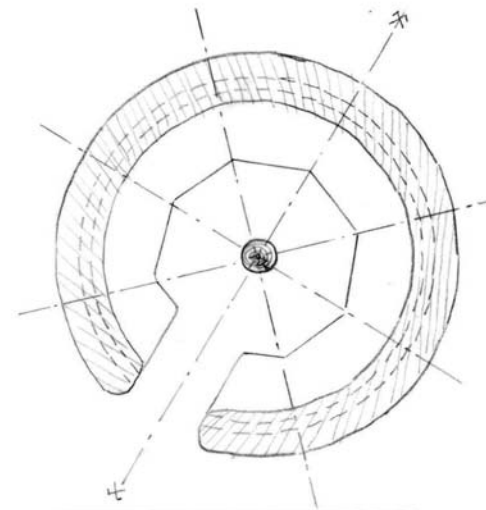
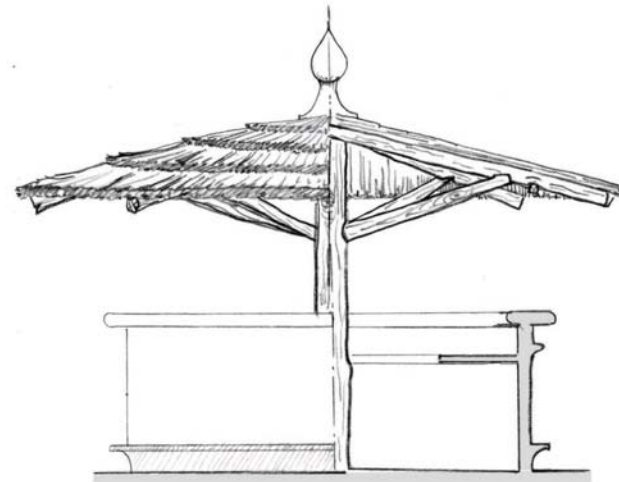
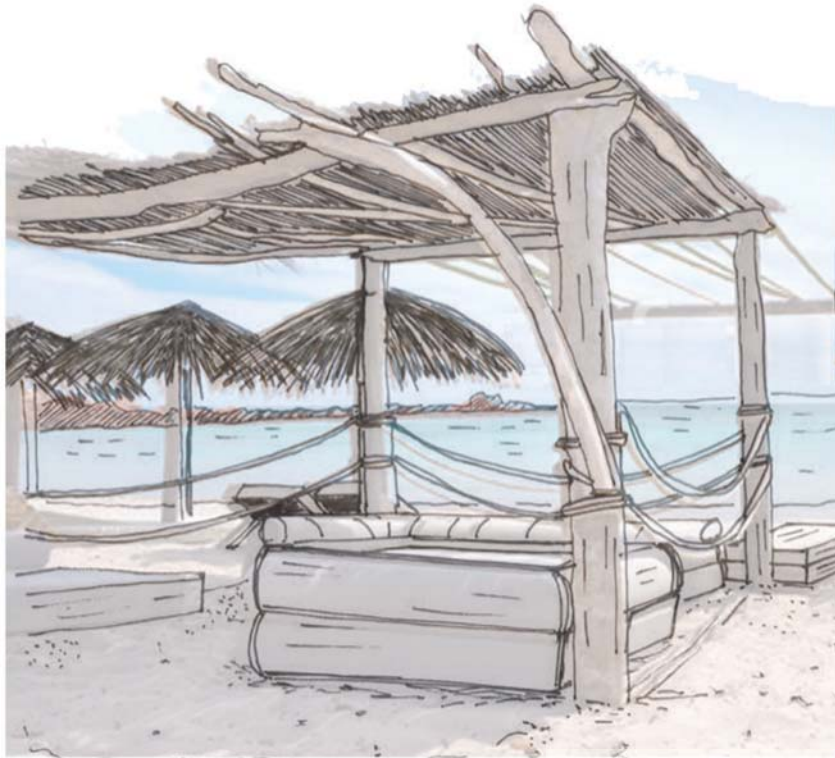
De plus, une signalétique sera mise en place de manière à inciter les utilisateurs à pratiquer le tri des déchets.



# ANNEXE 2: PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES POUR LES INSTALLATIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC MARITIME



**P**RECONISATIONS ARCHITECTURALES  
POUR LES INSTALLATIONS  
SUR LE DOMAINE PUBLIC MARITIME



DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE

---

## LES AUTEURS

---

Sous la direction de :

**Gabriel Turquet de Beaugerard (G.T.B)**

*Architecte des Bâtiments de France*

*Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Corse (STAP 2B)*

Avec la collaboration de :

**Marie Tomasini (M.T.)**

*En qualité de vacataire au STAP2B*

*Architecte D.E. H.M.O.N.P.*

**Marvin Schmitt (M.S.)**

*En qualité d'étudiant-stagiaire Paolitech au STAP2B,*

*Ingénieur Génie de l'habitat et Qualité  
environnementale*

Avec des contributions de :

**Jean-Luc Simonetti Malaspina (J.L.S.M.)**

*Directeur du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et  
d'Environnement de la Haute-Corse (CAUE 2B)*

Dessins de :

**Marie Tomasini (M.T.)**

**et de Gabriel Turquet de Beaugerard (G.T.B)**

---

## REMERCIEMENTS

---

Les auteurs tiennent à remercier les personnes qui ont apporté leur soutien à ce projet, et plus particulièrement, le service de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Des remerciements particuliers s'adressent à Mme Catherine Skrzat, Archives Départementales de Haute-Corse, qui a contribué à notre recherche d'illustrations et cartes postales anciennes de qualité.



GTB

## SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| .....  |            |
| <b>PREFACE</b>   | p. 06 - 07 |
| <b>HISTORIQUE</b>  | p.9-11     |
| <b>INTRODUCTION</b>                                      | p. 13-15   |
| <b>Chapitre 1. REVERSIBILITE DES AMENAGEMENTS</b>        | p. 16      |
| <b>A. Aménager en fonction du site</b>                   | p. 16      |
| <b>B. Limiter l'impact des interventions sur le site</b> |            |
| - Lests transportables et préfabriqués                   | p. 17      |
| - Branchement et raccordements                           | p. 18      |
| - Installation de sanitaires                             | p. 18      |
| - Local à déchets  | p. 19      |
| - Accessibilité  | p. 19      |

|  |           |
|--|-----------|
| .....  |           |
| <b>Chapitre 2. INSERTION PAYSAGERE</b>                   | p. 20     |
| <b>A. Conception architecturale et volumétrie</b>        | p. 20 -22 |
| <b>B. Installations sur mer</b>                          | p. 23     |
| <b>C. Matériaux et couleurs</b>                          | p. 24     |
| - Matériaux proscrits pour les constructions temporaires |           |
| - Suggestions de couleurs                                |           |
| <b>D. La structure</b>                                   | p. 25-26  |
| <b>E. La terrasse</b>                                    | p. 27     |
| <b>F. Le mobilier</b>                                    | p. 28     |
| <b>G. L'éclairage</b>                                    | p. 29     |
| <b>H. Les enseignes</b>                                  | p. 29     |
| <b>I. Les raccordements</b>                              | p. 30     |
| <b>J. Les énergies renouvelables</b>                     | p. 30     |
| - L'énergie photovoltaïque                               |           |
| - Autres énergies renouvelables                          |           |
| <b>Chapitre 3. DISPOSITIONS GENERALES</b>                | p. 31     |
| <b>Chapitre 4. DEMARCHES ADMINISTRATIVES</b>             | p. 32     |
| <b>Composition des dossiers AOT</b>                      | p. 32     |
| <b>CONCLUSION</b>  | p. 33     |

## PREFACE

Conjuguer respect du patrimoine paysager et activité humaine, tel est l'enjeu de ce cahier des préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime.

Je ne peux que me réjouir de l'approche retenue pour aboutir à ce résultat, et de l'esprit constructif et positif qui a guidé tous ses auteurs : le Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Corse, le Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement de la Haute-Corse, la Direction départementale des territoires et de la mer de la Haute-Corse, les Archives départementales de la Haute-Corse.

La protection des paysages et de l'environnement en tant que patrimoine collectif représente, en Corse, par l'extraordinaire richesse et diversité des espaces marins et du littoral qu'il recouvre, une dimension unique qui donne certainement à cette île une part de sa singularité. Cette protection, plus que jamais nécessaire, n'est pas un obstacle. Elle est au contraire un moyen essentiel de faire vivre, aujourd'hui et pour l'avenir, les sites remarquables qui donnent au littoral cet attrait mondialement reconnu.

C'est tout l'objectif de ce document. Par des exemples illustrés, par l'imagination et l'inventivité dont ont fait preuve ses auteurs, il apporte un grand nombre de propositions simples et concrètes pour des installations de bord de mer de qualité, intégrées à leur environnement, qui sont autant de moyens de valoriser le patrimoine naturel et paysager du littoral corse tout en le préservant.

C'est avec cette même approche, pragmatique et inscrite dans une logique de règlement des situations locales, que l'État souhaite apporter son concours et son soutien aux acteurs locaux. Je sais que chacun, en tant que dépositaire d'une partie de ce patrimoine unique et fragile, aura à cœur d'y participer.

Alain Thirion  
*Préfet de Haute-Corse*



## HISTORIQUE - Les installations de plage au fil du temps

### CANISSES ET GANIVELLES Evolution des joies du bord de mer

Dès la fin du XVIIIème siècle, en Europe, le rapport contemplatif aux paysages côtiers puis l'apparition des bains thérapeutiques des populations citadines laissa progressivement place à de nouveaux usages récréatifs. Affecté à l'usage de tous depuis le XIXème siècle, le littoral connut les prémices de son attractivité durant l'entre-deux-guerres, associé peu à peu à des activités ludiques. L'apparition des premiers congés payés en 1936 contribua à accentuer ce retour aux rivages et plaisirs balnéaires.

En Corse, au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, la désertification de l'intérieur de l'île s'accompagne de la mise en place d'un véritable tourisme littoral, notamment dans la plaine orientale. Parallèlement, on assiste à un véritable essor du balnéaire sur les côtes françaises et le rapport à la mer de villes côtières comme Bastia ou Calvi va lui aussi évoluer en faveur de nouvelles pratiques de bord de mer. L'interface terre/mer devient alors le lieu d'appropriations éphémères par le simple fait d'installer une cabine de plage, quelques parasols et chaises en bois, le temps d'une journée.

Comme en témoignent les cartes postales de l'époque, le littoral corse, comme la majorité des côtes françaises et plus largement méditerranéennes, a vu apparaître la construction des premiers cabanons de plage et paillotes, dès les années 1915 puis durant les années 1930. Ces installations en bois et toiles, légères et de petites superficies, connaissent alors un succès considérable, renforcé dans les années 1950-1960.



Carte Postale - Les Sables d'Olonne (Vendée) - 1915



Carte Postale - Nice -

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI LE RÈGLEMENT



Carte Postale - Bastia - L'Arinella



Carte Postale - Calvi - La pinède



Carte Postale - Bastia - La plage de Toga



Carte Postale - Bastia - La plage de Toga

Le terme "paillote" tel qu'il est défini, désigne à l'origine "une hutte faite en paille, propre aux pays tropicaux et équatoriaux" (d'après le Wikidictionnaire); jouant à la fois le rôle de parasol et de parapluie, sa vocation première est celle de l'abri. Par extension, il désigne également "un commerce établi dans une telle construction, généralement un bar sur une plage"(Source: Wikidictionnaire), qui ne se limite actuellement plus à cette unique activité.

Si aujourd'hui le phénomène de "paillotes" est en pleine expansion, les premiers véritables établissements de plage sont apparus en Corse il y a plus d'une cinquantaine d'années. Proposant des services de restauration ou de location de matériel, parfois accompagnés de services de plages privées, les paillotes sont de nos jours bien loin des constructions en bois et paille auxquelles leur nom fait référence.

L'évolution de l'espace côtier en Corse fut rythmée par une série d'évènements qui, durant les dernières décennies, ont entraîné différentes dynamiques d'occupation du territoire littoral. Un rapide historique de ces installations de bord de mer permet de saisir les enjeux contemporains du développement du littoral corse et de son occupation temporaire.



Carte Postale - Calvi - La pinède

Initialement investies par une juxtaposition d'installations individuelles ou familiales, les plages deviennent alors de véritables espaces de convivialité, rendez-vous estivaux incontournables pour les habitants comme pour les touristes. Les visiteurs en quête de dépaysement ont alors l'opportunité de découvrir de nouveaux établissements les pieds dans l'eau, dans des sites d'exception. Les pailotes s'agrandissent par la suite et confèrent aux plages une part importante dans le développement touristique de l'île.

Actuellement, l'évolution des pailotes, tant par leur nombre, leurs dimensions que leur apparence, est le reflet d'un développement du littoral sans cesse tiraillé entre des enjeux patrimoniaux, environnementaux mais aussi économiques et touristiques.

## INTRODUCTION

Depuis un certain nombre d'années, les installations de plages, appelées plus communément paillotes, se heurtent à un grand nombre de difficultés, tant dans leur réversibilité que dans leur insertion paysagère.

Le littoral corse est pourtant, sans équivoque, l'un des plus beaux de France. C'est pourquoi il a semblé opportun de réaliser ce cahier de préconisations afin d'accompagner techniquement les demandeurs d'installations.

Ce document est en effet fondé sur deux piliers : réversibilité totale des installations et intégration paysagère.

En réponse au besoin des différents acteurs oeuvrant pour le respect des sites du littoral du département de Haute-Corse, ce document est conçu afin de faciliter et d'encadrer les étapes de conception et de construction des installations temporaires liées à une demande d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) sur le Domaine Public Maritime (DPM).

L'objectif de ce document est la préservation des sites faisant l'objet d'une AOT, en permettant notamment la sauvegarde d'éléments remarquables (sites, espèces, environnement...).

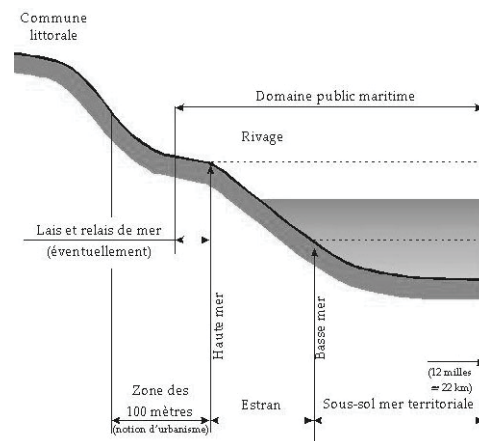


Schéma de définition du D.P.M. / Source : Legifrance.gouv.fr

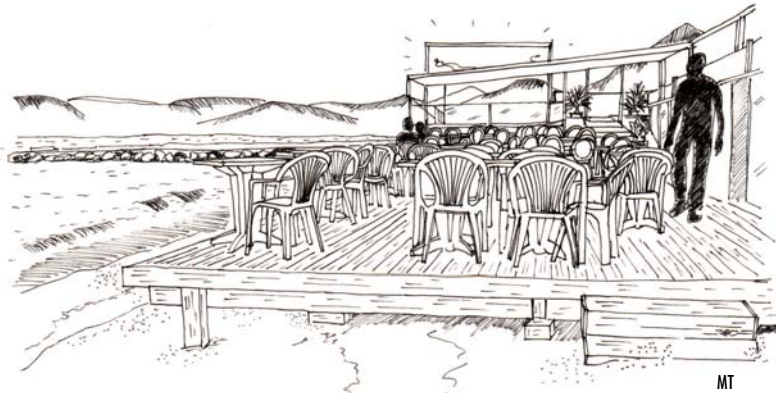
Il résulte d'une réflexion guidée par la volonté de protéger et de préserver des espaces littoraux menacés tout en répondant à la nécessité d'exercer des activités saisonnières répondant aux attentes des usagers et du public.

Le principe suivi vise l'insertion du projet dans le paysage tout en respectant le caractère réversible de l'établissement. Ainsi ce document se destine aux demandeurs, afin de les accompagner techniquement dans leurs démarches, ainsi qu'aux services de l'Etat en charge de l'instruction des demandes.

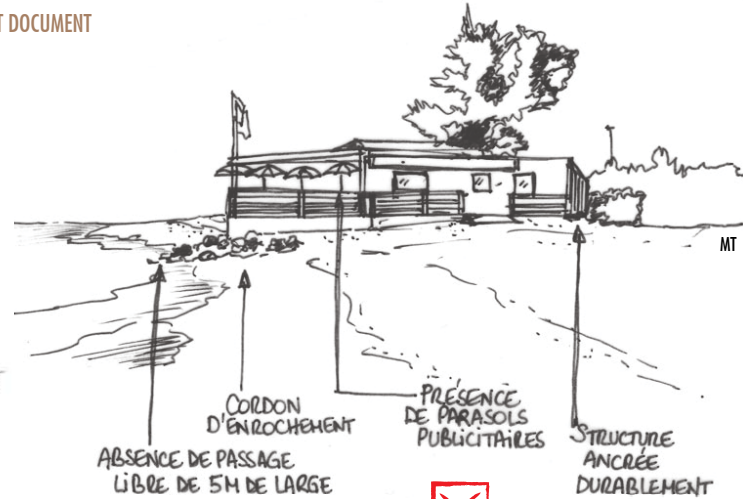
L'instruction des ces AOT est menée par l'unité DPM de la DDTM de Haute-Corse, qui sollicite les avis des services et collectivités concernés. A ce titre, toute demande d'AOT est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI LE RÈGLEMENT

## ■ QUELQUES EXEMPLES DE SITUATIONS **NON CONFORMES** AUX PRECONISATIONS DU PRESENT DOCUMENT



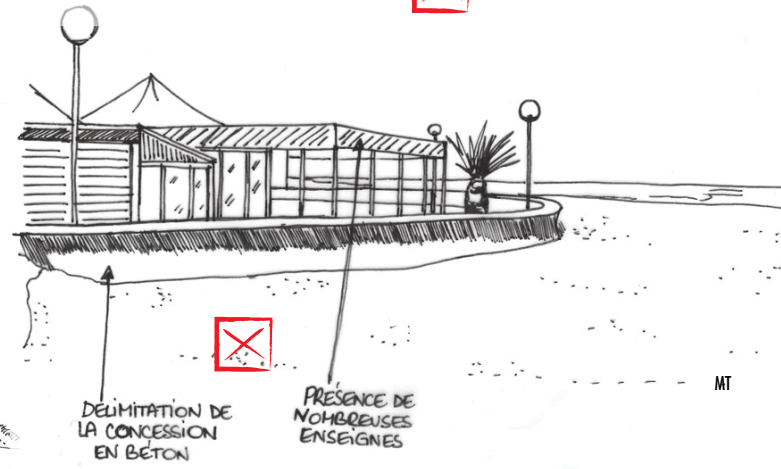
Implantation : absence de passage libre  
 Mobilier en PVC  
 Accessibilité de la terrasse  
 Raccordement visible de l'enseigne lumineuse



CORDON D'ENROCHEMENT  
 ABSENCE DE PASSAGE LIBRE DE 5M DE LARGE  
 PRÉSENCE DE PARASOLS PUBLICITAIRES  
 STRUCTURE ANCRÉE DURABLEMENT



Structure : éléments ancrés durablement au sol  
 Implantation : absence de passage libre  
 Raccordements électriques apparents



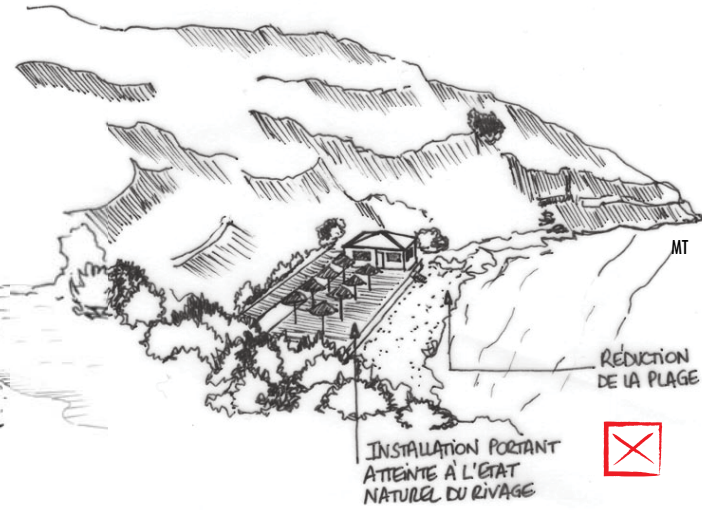
DELIMITATION DE LA CONCESSION EN BÉTON  
 PRÉSENCE DE NOMBREUSES ENSEIGNES



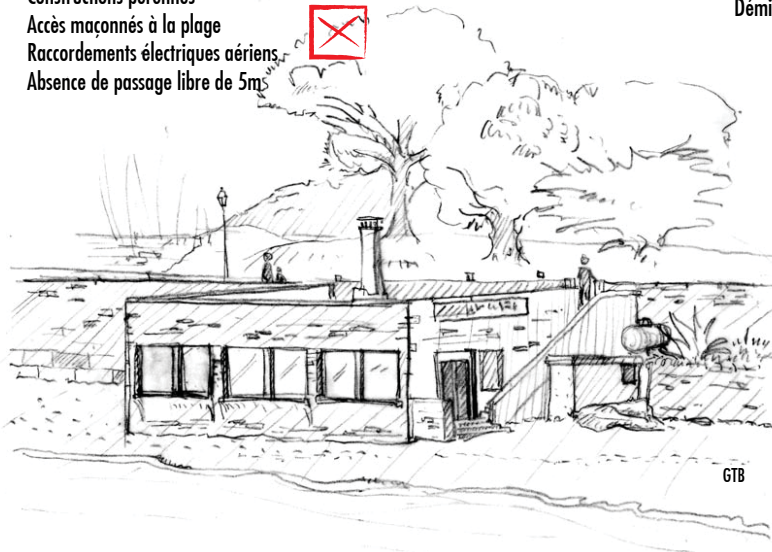
# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI LE RÈGLEMENT

QUELQUES EXEMPLES DE SITUATIONS **NON CONFORMES** AUX PRECONISATIONS DU PRESENT DOCUMENT

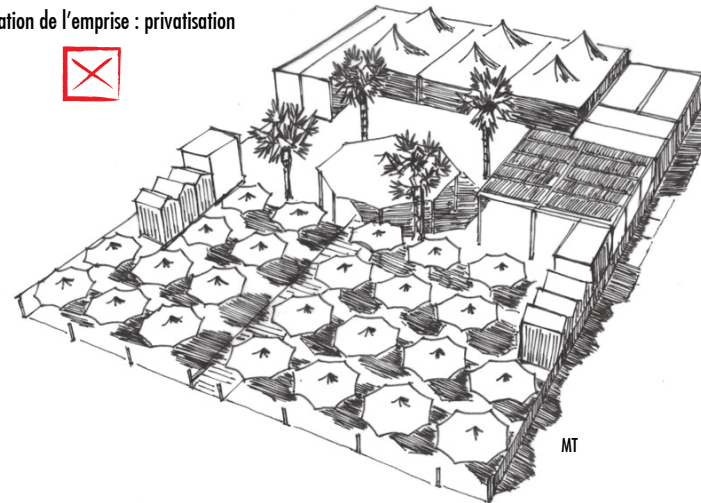
Construction pérenne vitrée  
Choix des couleurs et matériaux  
Absence de passage libre de 5m  
Enseigne lumineuse et raccords apparents



Constructions pérennes  
Accès maçonnés à la plage  
Raccordements électriques aériens  
Absence de passage libre de 5m



Choix des couleurs et matériaux  
Démilitation de l'emprise : privatisation



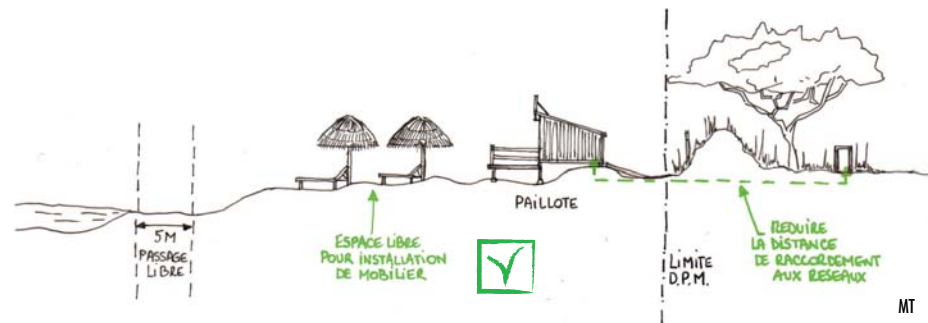
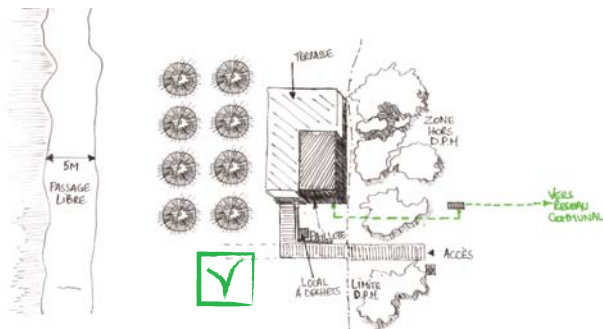
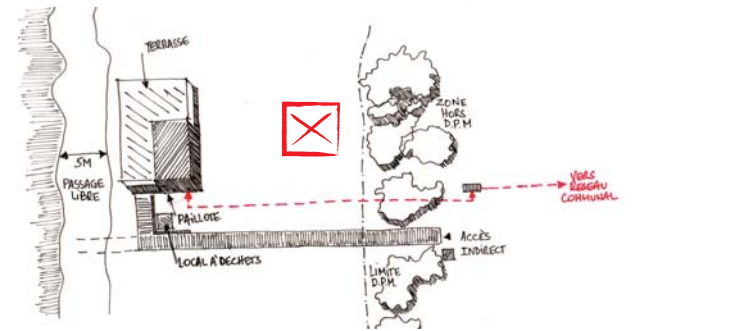
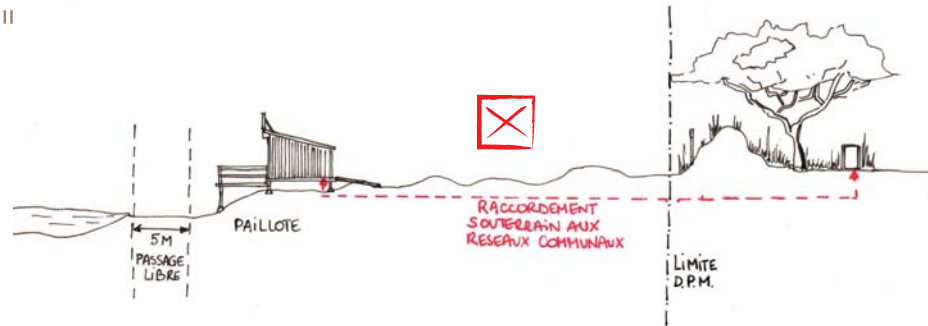
## ■ Chapitre 1. REVERSIBILITE DES AMENAGEMENTS

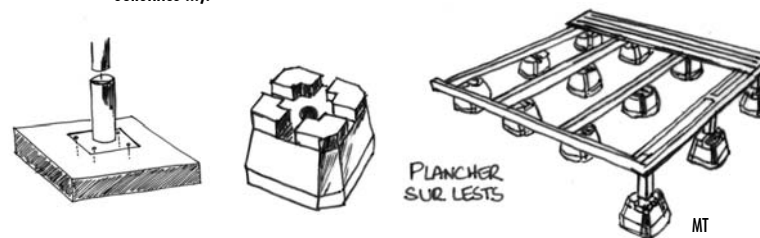
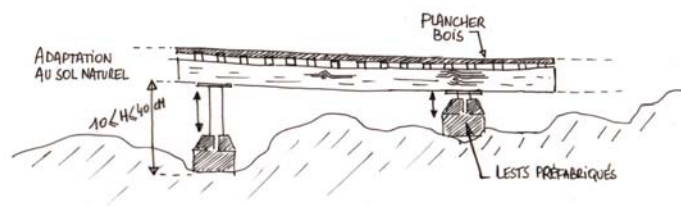
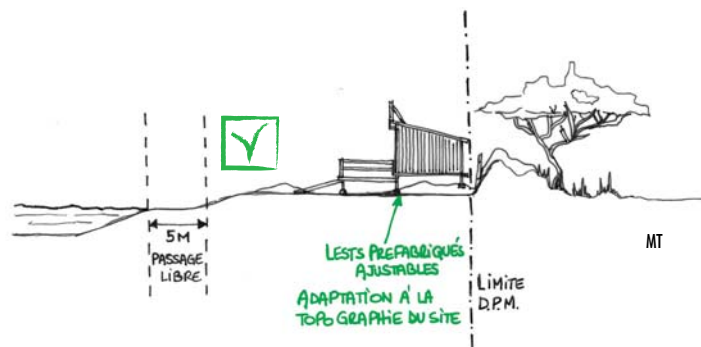
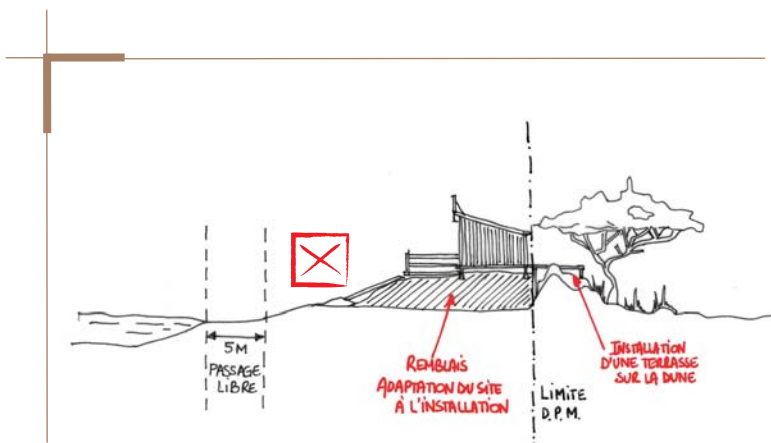
### A / AMENAGER EN FONCTION DU SITE

Dans une optique de préservation, l'acheminement des matériaux sur le lieu d'exploitation doit s'adapter à la nature du site et non l'inverse. Ainsi, les partis architecturaux et les matériaux seront choisis en fonction de l'accessibilité du lieu d'implantation de la construction. Par exemple, tout apport de terre est proscrit.

Les conditions d'accès, de même que les caractéristiques générales du site, influenceront directement l'échelle et l'apparence de la pailote. Un accès direct au lieu d'implantation (le plus loin du rivage possible) doit être conçu et décrit dans la demande.

Cette dernière doit notamment définir l'acheminement du matériel, l'entretien des structures, les accès pour les secours et le public.





Exemple de lests transportables préfabriqués

## B / LIMITER L'IMPACT DES INSTALLATIONS SUR LE SITE

### ■ LESTS TRANSPORTABLES ET PREFABRIQUÉS

Les fondations en béton coulées sur place sont interdites.

D'autres procédés de fondations pourront être envisagés et devront être décrits dans la demande d'occupation temporaire. Ces dispositifs d'ancrage réversible de la structure devront assurer une résistance à l'arrachement tout en permettant une adaptation au type de sol et à ses irrégularités, sans engendrer de modification du relief naturel.

Les lests préfabriqués en béton et apportés sur place sont tolérés et seront désignés par la suite sous l'appellation "Lests transportables et préfabriqués". Ces derniers peuvent être installés à la main ou à l'aide d'engins de levage si le site et ses accès le permettent.

Les lests transportables et préfabriqués doivent permettre un ancrage et une stabilité suffisants tout au long de la période d'activité de la structure.

De la même façon, des dispositifs réversibles de fondation tels que les vis sans fin, pouvant être installés manuellement, sont également tolérés.

Tout dispositif s'élevant au-delà d'un mètre cinquante de hauteur doit être doté de lests transportables et préfabriqués permettant la stabilité (terrasses ombragées, éoliennes ...).

### ■ BRANCHEMENTS ET RACCORDEMENTS

Tout dispositif de raccordement installé devra être retiré dès l'expiration de la période mentionnée dans l'AOT.

Tous les raccordements aux réseaux (eau, électricité ...) doivent répondre aux réglementations en vigueur.

Dans le cadre de leur activité de restauration, et lorsque la mise en oeuvre d'une fosse septique en dehors du DPM s'avère nécessaire, les bénéficiaires d'une AOT devront disposer d'un séparateur à bac à graisses sur le réseau d'évacuation des eaux usées et seront également contraints à la collecte et à l'élimination des huiles végétales utilisées.

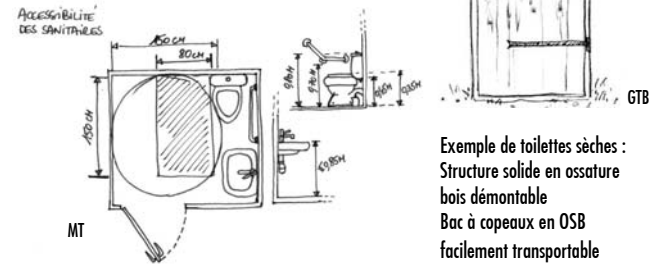
Il est d'ailleurs conseillé de solliciter l'avis d'un hydrogéologue pour la mise en oeuvre d'une zone d'épandage ou d'un puits perdu.

Lorsque le lieu d'implantation de la structure ne bénéficie pas d'un adducteur en eau potable suffisamment proche permettant le raccord au réseau d'eau potable d'une commune, des systèmes permettant l'accès à la ressource en eau doivent être mis en place.

De la même manière, lorsque le raccord à un disjoncteur de branchement n'est pas possible, il est recommandé de recourir aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Il est donc de la responsabilité du bénéficiaire de prévoir les besoins en eau et en électricité nécessaires à l'activité saisonnière afin notamment d'établir les dimensions des dispositifs produisant une énergie renouvelable et d'intégrer ces derniers au projet d'installation global afin d'en garantir l'intégration paysagère.

### ■ INSTALLATION DE SANITAIRES



Exemple de toilettes sèches :  
Structure solide en ossature  
bois démontable  
Bac à copeaux en OSB  
facilement transportable

L'installation de sanitaires est obligatoire.

Quelle que soit la nature de l'installation, les sanitaires devront être ventilés.

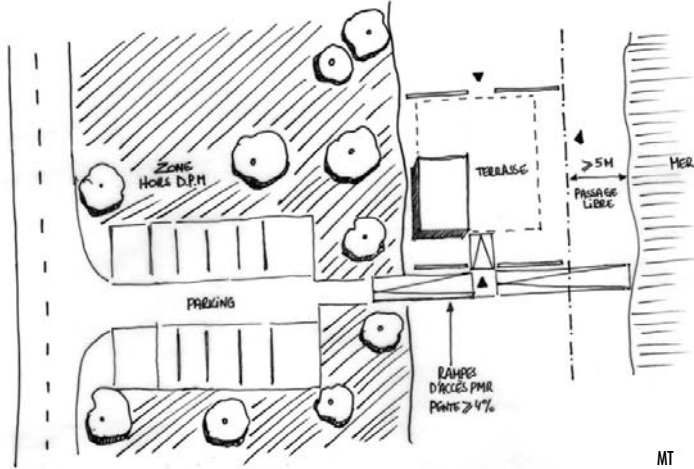
Les cuves de rétention d'eau sont interdites sur le DPM.

Pour les petites installations, des toilettes sèches peuvent être installées sur le littoral.

Dans le cas de l'installation de plusieurs sanitaires au sein d'un établissement recevant du public, il serait souhaitable que l'un au moins des sanitaires prévus pour le public soit accessible aux personnes à mobilité réduite et comporte un lavabo accessible (en référence à la Norme NF P 99-611).

Au sein d'une zone non urbanisée, le bénéficiaire pourra installer, en dehors du DPM, une fosse septique avec récupérateur d'eau pour des sanitaires (conformément à Arrêté du 21 juillet 2015), ou des toilettes sèches avec un entretien régulier.

Un accès aisé aux sanitaires doit être garanti afin de permettre leur entretien et le respect des normes d'hygiène.



### ■ L'ACCESSIBILITE

L'exploitation de la structure temporaire ne doit en aucun cas remettre en cause l'accès du public au DPM. Si les terrasses occupent la majorité de la profondeur de la plage, un passage doit être mis à la disposition du public.

De même, il serait souhaitable que le bénéficiaire aménage, sur l'emprise autorisée, les cheminements nécessaires pour assurer l'accessibilité de sa structure aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux poussettes. (Cet espace ne rentre pas en compte dans le calcul des surfaces d'exploitation).

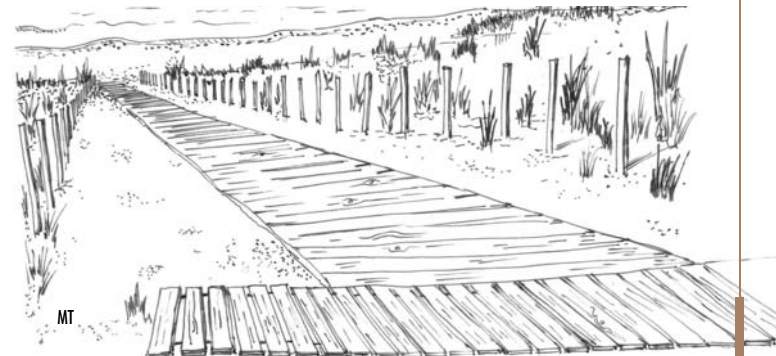
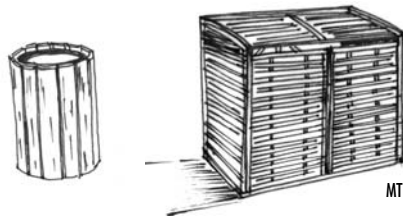
Une rampe d'accès à l'établissement, avec une pente d'un maximum de 4%, devra être aménagée. Ces cheminements devront être stabilisés et utilisables en tous temps, exempts de ressauts et de déformations, et également non glissants. Ils devront utiliser des techniques et des matériaux permettant le démontage (géotextile, tapis composite enroulable, platelage en bois avec lattes très serrées, etc...).

Le détenteur de l'AOT devra entretenir les cheminements durant toute la saison. La desserte de l'établissement ne devra en aucun cas gêner le passage des machines pour le nettoyage des plages ou celui des véhicules de secours.

### ■ LOCAL A DECHETS

Un espace le moins visible possible doit être prévu pour les débris et autres déchets. Des poubelles doivent être mises à disposition du public, et la relève quotidienne des débris doit être effectuée. Le principe de tri sélectif est à favoriser.

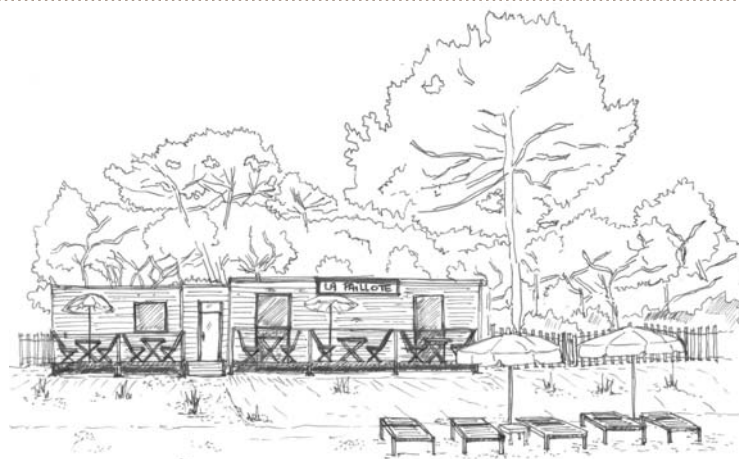
Pour ce faire un accès doit être prévu afin que les engins de ramassage ne pénètrent pas sur le domaine public maritime.



## ■ Chapitre 2. L'INSERTION PAYSAGERE

Afin de permettre aux bénéficiaires de s'approcher au plus près d'une démarche qualitative pour l'environnement, des procédés préconisés (susceptibles d'être autorisés) par les services de l'Etat sont proposés. L'objectif visé est de rendre l'installation temporaire la moins visible possible dans le paysage.

Les préconisations concernant cette insertion tiennent donc compte de l'arrière-plan du lieu d'implantation de la construction démontable ou transportable. Ce paysage peut être urbain, montagneux, forestier ou végétalisé...



Arrière plan végétalisé, de type pinède

Le type de sol du lieu d'implantation de la structure démontable ou transportable doit être pris en compte. Ces terrains peuvent être composés de sable, de galets, de terre...

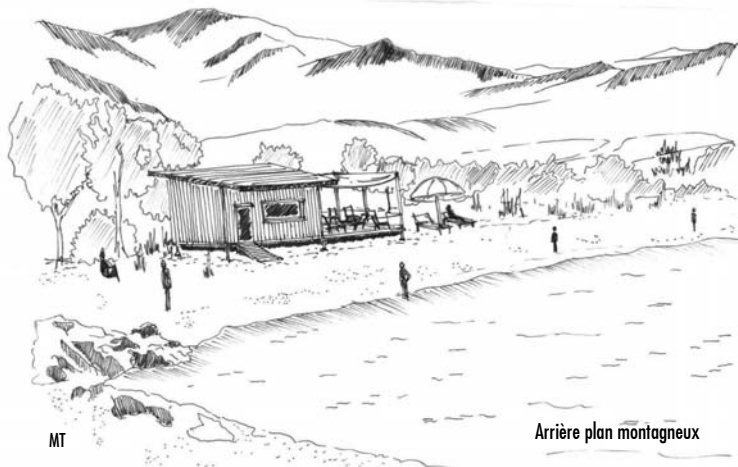
L'aspect visuel des matériaux joue un rôle majeur dans l'insertion paysagère. Ainsi, un certain nombre de matériaux est à éviter. Concernant ceux autorisés, il est demandé d'anticiper leurs potentielles altérations en veillant à ce que ces changements d'aspect respectent les préconisations énoncées au sein de ce document.

L'implantation de l'installation devra se faire le plus loin possible du rivage.



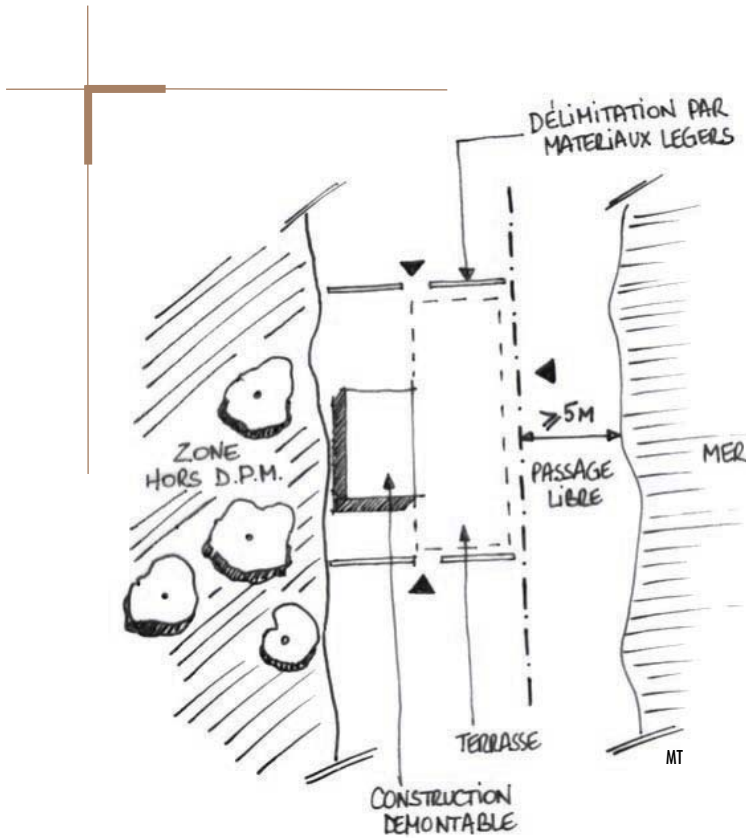
MT

Arrière plan urbanisé



MT

Arrière plan montagneux



## A / CONCEPTION ARCHITECTURALE ET VOLUMETRIE

La conception et la construction de ce type d'installations doivent être envisagées comme un processus architectural permettant la valorisation des structures démontables ou transportables, respectueuses de leur environnement et capables de répondre à des activités balnéaires temporaires.

Les hauteurs des paillotes et de tout autre élément qui s'y rapporte ne doivent pas excéder 5m par rapport au niveau de la plage, à l'exception des mâts à signaux nécessaires aux postes de secours.

Outre cette préconisation générale, la diversité des sites d'implantation des paillotes et de l'activité dont elles font l'objet, plusieurs types d'installations ont été mis en évidence, faisant l'objet chacun de préconisations architecturales particulières.

La superficie maximale de la structure close et couverte pouvant être autorisée sur le littoral est fixée à 80m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une superficie inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>. Les installations réversibles possédant de telles surfaces pourront être à destination d'activités diverses (restauration, location de matériel et espace de stockage etc...).

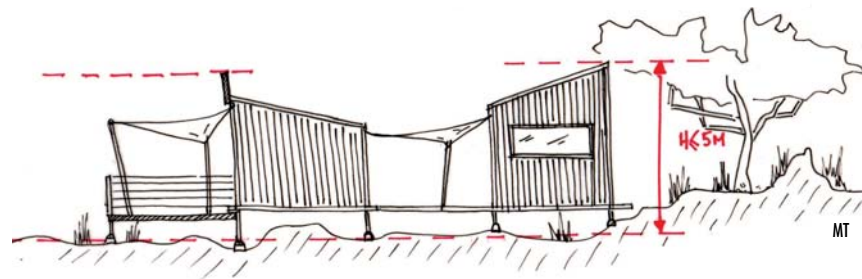
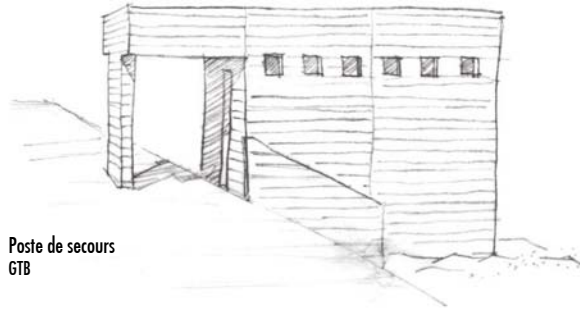
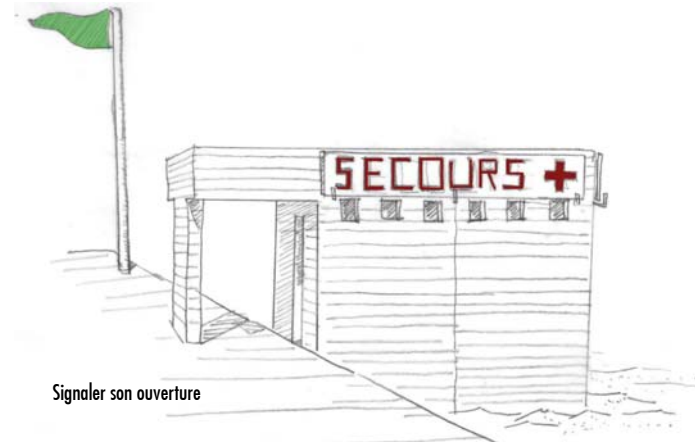


Schéma : Hauteur maximale des installations



Dans le cas de l'installation d'un poste de secours, il serait souhaitable que ce dernier soit conçu et installé dans une logique d'insertion paysagère tout en permettant son signalement depuis l'ensemble de la plage concernée.

Faisant office de point de repère, son implantation s'adaptera à la topographie des sites et aux vues sur et depuis la plage. Des éléments amovibles, tels que les mâts ou des panneaux en bois intégrés aux façades, pourront permettre de signaler la présence du poste et son ouverture selon les heures de la journée.



Quelque soit le type de structure, ces aspects volumétriques doivent s'accompagner du respect des prescriptions architecturales du présent document.

La délimitation matérielle entre les différentes structures ne peut être réalisée que de façon légère et amovible (toile, canisses...). Elle ne doit être en aucun cas l'occasion de privatiser la plage qui, compte tenu du caractère inaliénable du DPM, doit être accessible librement au public.



## B / INSTALLATIONS SUR MER

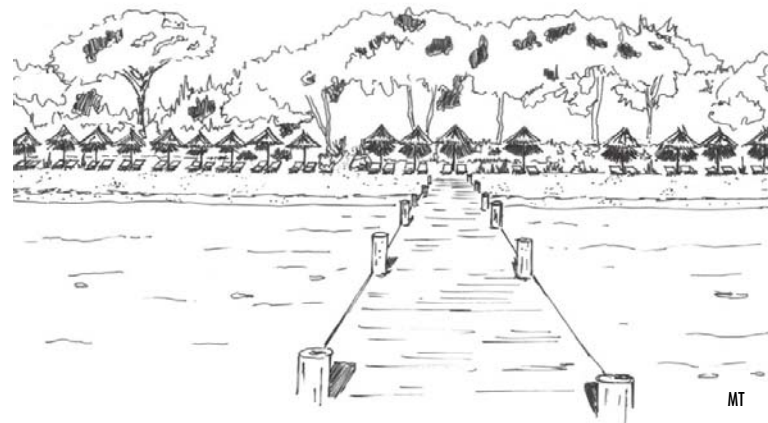
### ■ Installations bâties

La réalisation de travaux sur mer pour la mise en oeuvre d'éléments tels que les pontons fixes nécessite la prise de mesures respectueuses de l'environnement, notamment pour l'ancrage des structures ou le traitement de ces dernières.

Le bénéficiaire de l'AOT devra veiller à ce qu'aucun produit altérant l'eau ou le rivage ne soit utilisé. Il devra également tenir l'ouvrage et ses abords en parfait état de propreté et d'entretien.

La qualité de ces installations, leur dimensionnement, leur structure, leur stabilité, et le choix des matériaux sont les principaux points qui doivent guider leur conception et leur construction afin de garantir l'intégration de ces éléments marquants du paysage du littoral.

Les structures pourront être en bois (séchés, imputrescible ...) ou en métal, de teinte foncée afin de permettre une meilleure intégration. Les tabliers seront réalisés en bois exclusivement, non peint et non vernis.



### ■ Installations non bâties

Il serait souhaitable de privilégier les couleurs primaires pour les installations flottantes, de type jeux gonflables.

Les pontons flottants, caractérisés par leur modularité et leur facilité d'assemblage, devront être ancrés suivant des mesures respectueuses de l'environnement, précisées dans la demande.

Ils pourront être réalisés de façon modulaire par assemblage de cubes. Un traitement antidérapant du tablier est préconisé. Les couleurs bleu marine ou gris foncé sont à privilégier.

**C / MATERIAUX ET COULEURS**

**Matériaux proscrits pour les constructions temporaires**

Suivant cette optique qualitative, de grandes familles de maté-riaux sont à proscrire en fonction de leurs usages, de leur nature et de leur intégration dans l'environnement.



**Le PVC** (Polychlorure de vinyle) est à éviter sous toutes ses formes. Les autres matières plastiques sont déconseillées en raison de leur forte émission de polluants et de leur mauvaise insertion esthétique dans le site.



**Le béton, le plâtre, le carrelage, le ciment et tout autre matériau destiné aux constructions pérennes** sauf en cas de préconisation spéciale (comme les fondations par exemple) sont déconseillés en raison de leur difficulté de mise en place dans une construction à caractère démontable ou transportable.



**Les tuiles en terre cuite**, ou autres matériaux s'en approchant, sont déconseillées en raison de leur difficulté de mise en place dans une construction à caractère démontable ou transportable, ainsi que pour les dangers qu'elles pourraient présenter en cas de vent violent.



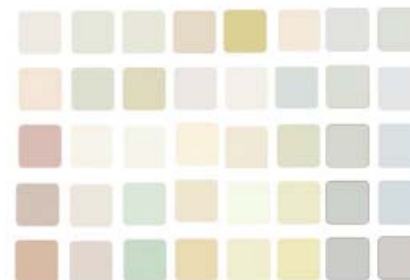
**Les lauzes** sont déconseillées en raison de leur difficulté de mise en place dans une construction à caractère démontable ou transportable, ainsi que pour les dangers qu'elles pourraient présenter en cas de vent violent.

**Choix des couleurs**

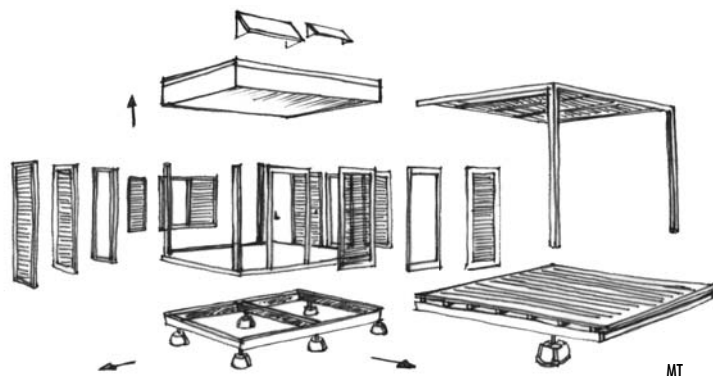
Une palette de couleur non exhaustive est proposée ici, permettant une bonne intégration paysagère des éléments présents sur le littoral, faisant tant partie du mobilier choisi que de la construction (matériaux, enseignes, etc...)



**Type de couleurs à proscrire :**



### D / LA STRUCTURE



Les bâtiments requièrent une solidité suffisante et doivent donc faire l'objet d'un choix méthodique des matériaux pour leur structure. Pour cela, les recommandations à suivre sont décrites au sein des articles suivants. Les étapes de conception et de la mise en oeuvre devront être réalisées par des professionnels.

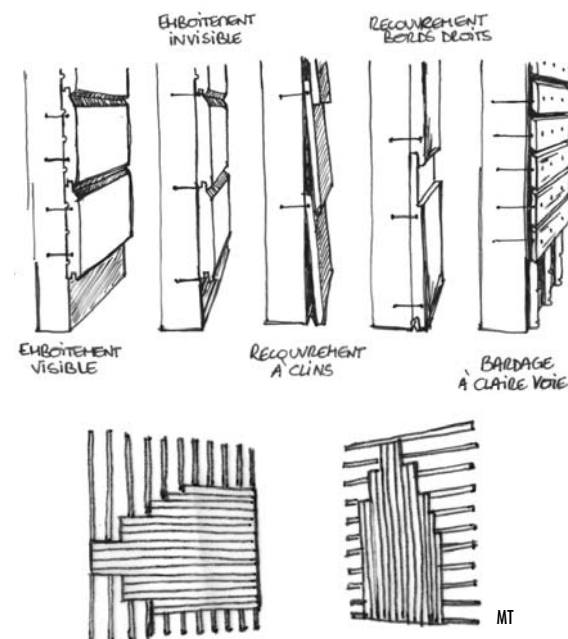
Les éléments de structure doivent être démontables ou transportables. Afin de préserver la qualité paysagère du site, il est interdit d'utiliser les matériaux mentionnés au Chapitre 2. C. du présent document. Ces préconisations concernent également tout type de local annexe (dispositifs de tri sélectif, stockage des ordures, rangement de matériel ...) qui devra être installé à l'intérieur de l'AOT.



Bardage avec couvre joint / Photo GTB

- **L'acier** peut être autorisé sous réserve de son intégration paysagère. Un traitement anticorrosion est nécessaire afin de lutter contre les agressions provoquées par les embruns marins. Il peut également permettre un démontage aisé.
- **Le bois** est préconisé en raison de ses nombreuses qualités : résistance, esthétique, mobilité (léger, modulable, réutilisable). Diverses essences de bois locaux peuvent être utilisées pour la réalisation de ce type de construction. Pour les parties visibles il est préférable d'opter pour des tons foncés par rapport aux éléments constitutifs du lieu d'implantation.

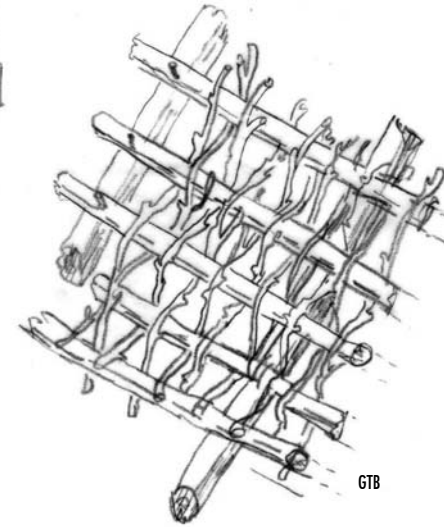
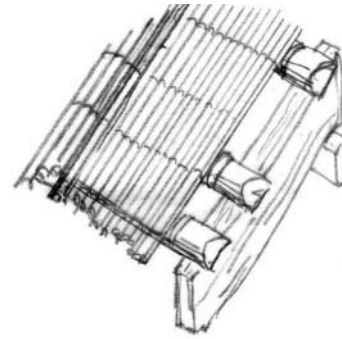
Son utilisation peut se faire selon les exemples ci-dessous :



■ **Les toiles tendues** sont à favoriser autant que possible dans les constructions, en veillant à ce que la couleur choisie soit suffisamment foncée par rapport à l'arrière-plan et au sol du milieu d'implantation.

Les filets de camouflage, aussi légers que résistants, peuvent également être utilisés pour créer des espaces ombragés ou habiller des structures.

Leur mise en oeuvre nécessitera l'usage de câbles métalliques et d'éléments structuraux qui pourront être en acier inoxydable, galvanisé ou en bois. Ces éléments pourront aussi être fixés directement sur les structures des installations, installés dans leur prolongement.



GTB

Terrasse ombragée avec filets de camouflage (Source photographie : MT)



■ **Les canisses, ganivelles et brandes de bruyère** sont également préconisées en raison de leur aspect naturel et de leur potentiel d'intégration paysagère mais également de leur facilité de mise en oeuvre.

Elles pourront être employées pour les couvertures des terrasses ombragées, fixées sur des structures bois ou acier, permettant un démontage rapide, mais aussi pour délimiter latéralement les structures, terrasses ou accès aux installations afin de guider les promeneurs et d'éviter dans certains cas l'érosion des dunes.

La couleur générale des matériaux doit privilégier des tons foncés par rapport au ton dominant de la zone située entre le terrain et l'arrière-plan du lieu d'implantation.

Les parties métalliques de la structure ne doivent pas être brillantes afin de favoriser leur insertion paysagère.

### E / LA TERRASSE

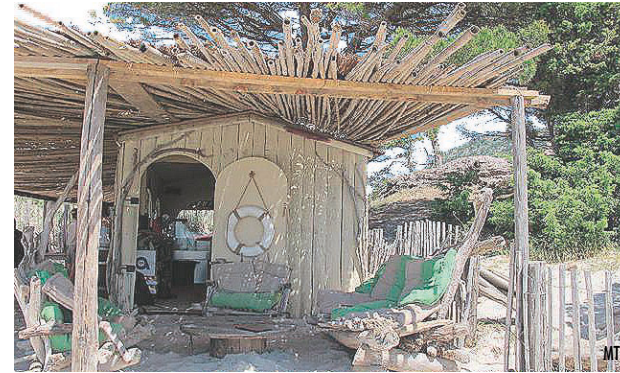


La terrasse doit être, au même titre que la globalité de la construction, démontable ou transportable. Afin de préserver la qualité paysagère du site, se référer au Chapitre 2. C. du présent document.

Les terrasses peuvent être protégées des intempéries, du soleil et du vent uniquement par des matériaux légers (toiles, canisses, brandes de bruyère...) et ne doivent pas être fermées sur les côtés (voir Chapitre sur l'accessibilité). Ceci permet également qu'elles ne soient pas considérées comme des structures fermées.

La couleur générale des matériaux doit privilégier des tons foncés par rapport au ton dominant de la zone située entre le terrain et l'arrière-plan du lieu d'implantation.

Différents matériaux peuvent être envisagés selon leur usage.

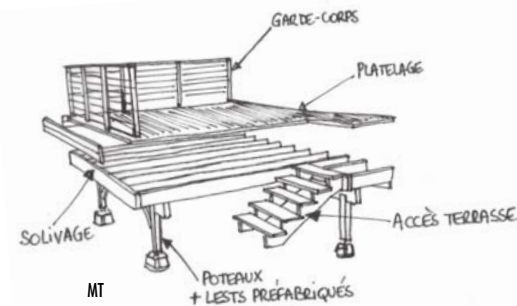


#### ■ La délimitation de la terrasse

La délimitation de la terrasse ne doit se faire que par des matériaux légers, entièrement démontables et facilement transportables.

#### ■ Le plancher de la terrasse

Les caillebotis sont à favoriser, en bois avec un ton plus foncé que celui de la couleur du sol. Des éléments modulaires pourront également être utilisés, en bois exotique de type Ipé ou autre, laissé à l'état naturel.



### F / LE MOBILIER

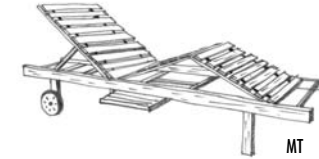


D'une manière générale, la couleur du mobilier doit être la plus naturelle possible et doit posséder un ton plus foncé que le décor du lieu d'implantation.

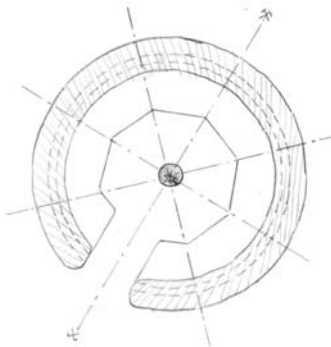
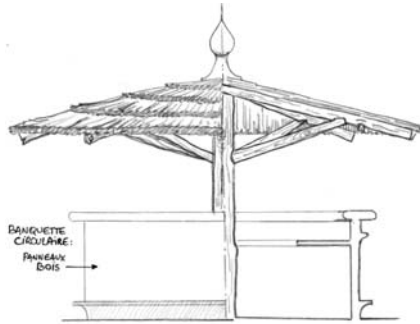
Le PVC est proscrit (peu résistant aux UV et dégageant des particules nocives très volatiles du fait de la chaleur). Le mobilier pourra être en bois, paille, osier, rotin, toile, ou résine polyuréthane tressée.



GTB



MT



GTB



GTB



MT

## G / L'ÉCLAIRAGE

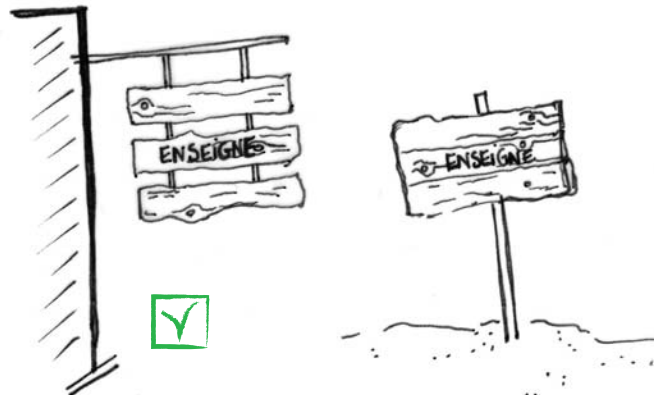
L'éclairage doit être de type indirect et de type ambiance (lumière tamisée).

Seront interdits les éclairages directionnels, les caissons lumineux ainsi que les mâts d'éclairage.

L'éclairage sera strictement limité à l'emprise de la concession. La projection de lumière permanente ou temporaire vers l'extérieur de cette emprise sera interdite.

## H/ LES ENSEIGNES

Les enseignes annonçant le nom ou le logo de l'établissement seront disposées exclusivement à l'intérieur de l'AOT et ne comporteront aucune publicité.



Elles seront implantées sur les parois verticales et leur dimension ne dépassera pas 3m<sup>2</sup>. Il ne sera pas admis plus d'une enseigne par établissement. Les enseignes disposées contre les parois ne pourront pas dépasser en hauteur le point le plus haut de la couverture.

### Nature des enseignes :

Elles pourront être réalisées en lettres, sigles ou logo évidés ou sous forme de panneaux. Dans le premier cas, les éléments seront fixés directement sur le support sans structure intermédiaire. Dans le second cas, les chants de panneaux recevront un encadrement.

### Eclairage des enseignes :

Les enseignes de type "caisson lumineux" seront interdites. En revanche, les enseignes pourront être rétroéclairées.

### Publicité :

La publicité, même ponctuelle, sera interdite sur les clôtures ainsi que sur les parasols.

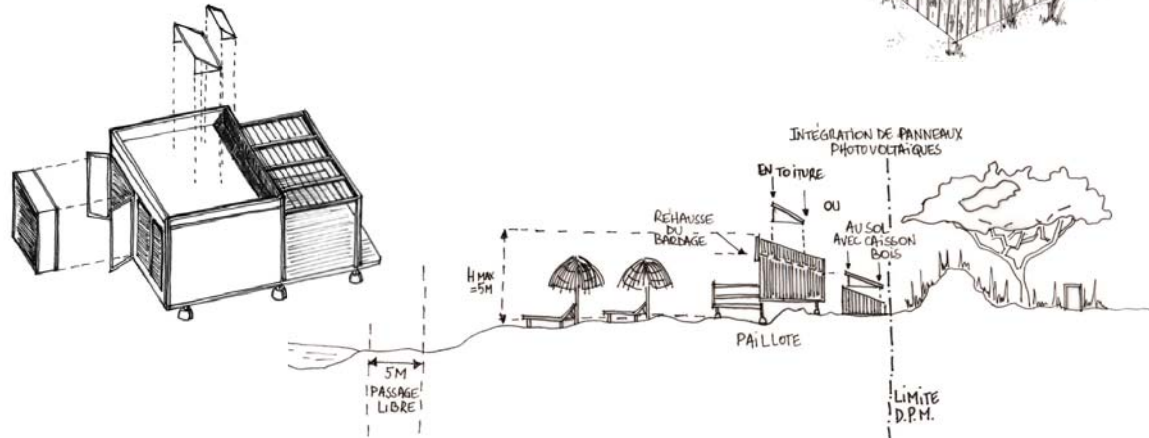
### I/ LES RACCORDEMENTS

Dans le cadre de l'accès aux ressources, un choix judicieux devra être effectué sur les méthodes de raccordement au réseau public de distribution d'électricité et d'eau potable, en fonction des possibilités offertes par le lieu d'implantation, des besoins induits par l'activité et des normes d'hygiène et de sécurité.

Le bénéficiaire de l'AOT devra s'assurer d'un raccordement le plus discret possible. Ce raccordement devra répondre aux règles de sécurité en vigueur concernant les réseaux aériens, rampants ou souterrains et aux exigences d'intégration paysagère spécifiques au site.

### J/ LES ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables sont autorisées sur le DPM sous réserve que leur présence ne perturbe pas le site d'implantation par leur mise en oeuvre, leur taille, leur brillance, etc... Elles sont préférables aux groupes électrogènes qui devront, s'ils sont nécessaires, être parfaitement intégrés visiblement et phoniquement.



### L'énergie photovoltaïque

Ainsi, l'installation de panneaux photovoltaïques est possible si, d'une part, ils s'intègrent parfaitement et si, d'autre part, un prolongement vertical du bardage vient jouer le rôle de brise vue.

L'installation de capteurs solaires thermiques, permettant la production d'eau chaude et son stockage, est également envisageable. Le ballon d'eau doit alors être abrité tandis que les capteurs solaires thermiques doivent s'intégrer à l'installation de la même manière que les panneaux photovoltaïques.

La mise en oeuvre de ces dispositifs devra prendre en compte la visibilité depuis les espaces alentours, notamment dans le cas où les constructions temporaires seraient surplombées par une route ou des constructions ayant vue sur l'installation.



### Autres énergies renouvelables

D'autres sources d'énergies renouvelables peuvent être autorisées sous réserve de leur intégration paysagère dans l'environnement de l'espace concédé.

Leur installation sera soumise aux mêmes préconisations que l'ensemble de la construction démontable, à la fois pour leur implantation, leurs dimensions, leur mise en oeuvre, leur démontage et l'emploi de matériaux qu'elles nécessitent.

## Chapitre 3. DISPOSITIONS GENERALES

1. Les présentes préconisations architecturales ne dispensent en aucun cas le bénéficiaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, notamment au titre de l'urbanisme, de l'environnement, etc...

Le bénéficiaire demeure personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations qu'impose une activité liée à une AOT, tant envers l'Etat qu'envers les tiers. Il est donc de sa responsabilité de s'assurer de la conformité de son activité avec la législation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la sécurité de sa clientèle, ainsi que les mesures d'hygiène relatives à son activité. Il devra souscrire un contrat d'assurance conforme à la réglementation en vigueur.

Les préconisations de ce document ne confèrent aucune garantie concernant les mesures à prendre lors de la construction du bâtiment. Il est donc souhaitable que le demandeur fasse appel à des professionnels disposant des compétences et garanties nécessaires afin de réaliser des installations sécurisées pour le public et le personnel.

2. Le bénéficiaire sera tenu de conserver les lieux dans l'état donné à la date de prise d'effet de l'autorisation d'occupation temporaire. La durée de l'exploitation ne pourra excéder six mois. En dehors de cette période, les plages devront être libres de toute occupation et laissées à l'état naturel, à savoir sans aucune trace de l'activité du bénéficiaire.

3. La continuité du passage des piétons le long du littoral doit être continuellement assurée. Le libre accès du public, tant de la terre que depuis la mer, ne doit pas être interrompu en quelque endroit que ce soit.

A cet égard, un espace d'une largeur minimale de 5 mètres destiné à la libre circulation et au libre usage du public devra être préservé tout le long du rivage. Cette bande de 5 mètres est à considérer comme devant être accessible "à pieds secs" quel que soit le temps sauf en cas de perturbations météorologiques exceptionnelles. Par conséquent, en cas d'érosion de la plage ou lorsque l'état de la mer le nécessitera, les lots de plage seront automatiquement diminués dans leur profondeur par leurs exploitants.

Sur les parties de la plage non concernées par l'AOT, le public peut librement circuler, stationner et installer des sièges, parasols, matelas et tout autre abri mobile individuel, y compris devant les structures temporaires.

4. Sur les plages, seules sont permises les installations démontables ou transportables qui ne présentent aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol. Leur localisation et leur aspect doivent respecter le caractère des sites et ne pas porter atteinte au milieu naturel.

5. L'utilisation de véhicules terrestres à moteur est interdite en tout point de la plage, à l'exception des véhicules de secours. Une autorisation exceptionnelle peut cependant être délivrée par le Préfet lorsque les travaux sur la plage sont nécessaires.

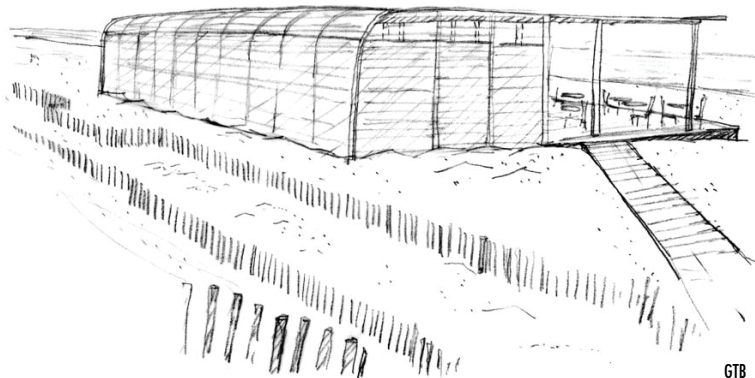
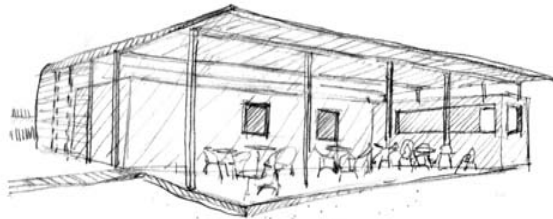


## ■ Chapitre 4. DEMARCHES ADMINISTRATIVES

### COMPOSITION DU DOSSIER

Afin de permettre une bonne compréhension du projet et de son impact dans le site, la demande d'autorisation devra contenir au minimum les pièces graphiques suivantes :

- Un plan de masse côté 1/200ème ou 1/500ème sur lequel figureront toutes les installations et tous les dispositifs prévus dans le cadre de la demande d'occupation temporaire, ainsi que le chemin d'accès extérieur à celle-ci. Doit figurer sur ce plan, la distance entre l'aire de stationnement la plus proche et le lieu d'implantation du projet.
- Un plan général d'implantation côté au 1/50ème indiquant les différents équipements qu'il envisage de mettre en place ( construction, pergolas, terrasses ombragées et non ombragées).
- Les plans des façades et coupes au 1/50ème indiquant les différentes constructions et superstructures avec une description précise des matériaux utilisés, des couleurs choisies et des surfaces des locaux et terrasses ombragées ou non.
- L'implantation et le dessin de toutes les émergences (enseignes, clôtures, mâts...).
- Une perspective d'ensemble en couleur, permettant d'apprécier l'impact du projet sur son environnement depuis le bord de l'eau.
- Le plan et l'élévation des réseaux, accompagnés des notes de fonctionnement des équipements et dispositifs envisagés, notamment pour le refoulement des eaux usées.
- L'indication du constructeur, lequel devra disposer de qualifications et de garanties professionnelles ou un avis, établi par un bureau de contrôle ou bureau d'études Structures, garantissant la bonne stabilité de l'établissement et son aptitude à recevoir du public.
- Une note décrivant les principes de montage et de démontage de tous les équipements.
- Une note descriptive du mobilier prévu.



GTB

## ■ CONCLUSION

Au delà de sa vocation première, celle d'être un outil d'accompagnement technique pour les demandeurs et services de l'Etat, ce document a pour ambition d'encourager le développement qualitatif des installations saisonnières mises en oeuvre sur le littoral corse, dans une logique de préservation et de valorisation de ses plages.

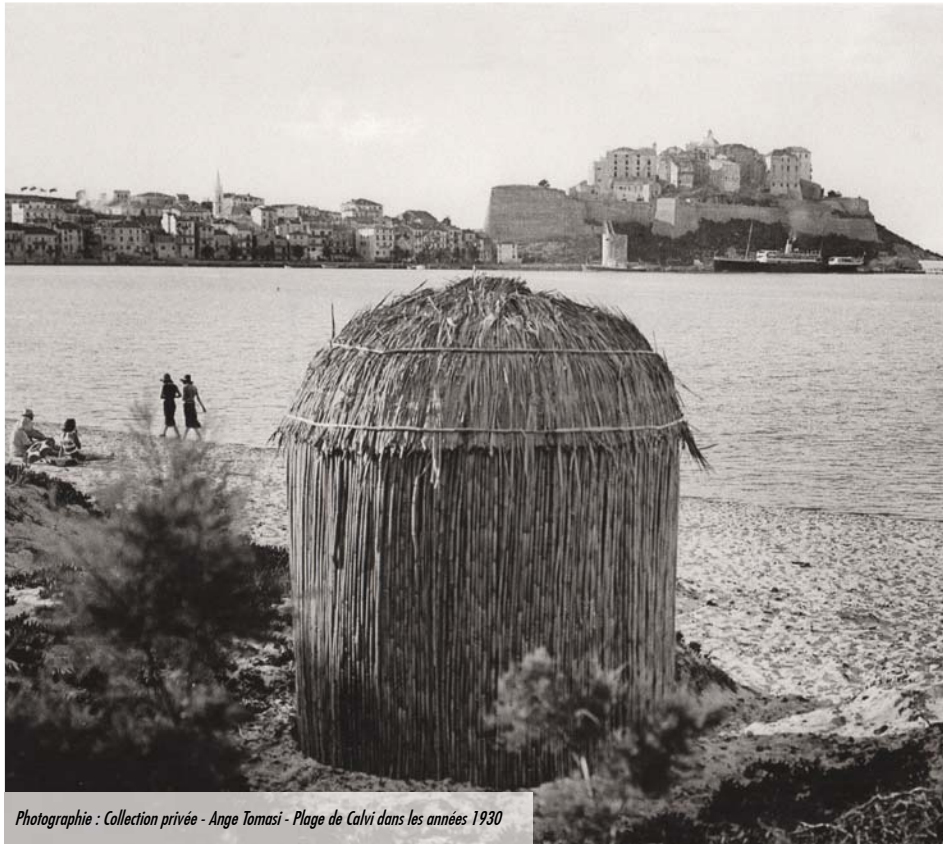
Guidé par une volonté de préciser des systèmes constructifs à la fois légers, réversibles et intégrés, ce document vise à faciliter les démarches de conception et de construction des paillotes en proposant plusieurs matériaux, couleurs ou principes d'intégration respectueux des sites d'implantation.

Etant données les nombreuses possibilités qui s'offrent aujourd'hui aux particuliers comme aux professionnels, le présent ouvrage doit leur permettre de faciliter leur choix, dès les premières phases de conception de leur projet, afin d'éviter l'utilisation de techniques ou matériaux inappropriés.

Il s'agit donc de favoriser l'installation de structures démontables d'une qualité architecturale à la hauteur de la valeur environnementale et naturelle des paysages dans lesquels elles sont temporairement implantées.

Cette logique qualitative permettra de répondre aux différents enjeux de telles installations, à savoir la sécurité de ces structures totalement réversibles et accueillant du public, leur intégration dans des paysages fragiles, en constante évolution, et la réponse aux besoins concrets de ces diverses activités saisonnières.

Les éléments communiqués par le porteur de la demande doivent donc impérativement permettre d'analyser les effets du projet sur le site d'implantation. Ils devront tenir compte des préconisations du présent document et des spécificités du lieu afin de garantir une évolution positive de ces espaces de détente et de loisir en bord de mer, dans le respect de leur environnement.



Photographie : Collection privée - Ange Tomasi - Plage de Calvi dans les années 1930

### TEXTES DE REFERENCES

#### ■ La loi littoral :

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "Loi littoral" ou Loi du 3 Janvier 1986.  
Elle est codifiée dans les articles L.146-1 à L. 146-9 du Code de l'Urbanisme.

#### ■ Les documents locaux de planification:

Plan d'Occupation des Sols, Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale sont consultables en mairie.

En l'absence de document de planification c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique en matière de droit du sol

#### ■ Sécurité incendie et d'accessibilité des ERP :

Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP : Arrêté du 25 juin 1980 modifié et du 22 juin 1990 modifié

Arrêté du 21 novembre 2011

Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation

#### ■ Règles d'hygiène et de sécurité

Les règles d'hygiène et des sécurité des ERP figurent dans le Code du travail, le Code de la santé publique ou dans la réglementation générale (lois, décrets, arrêtés) et s'appliquent dès l'emploi du premier salarié.  
Textes disponibles sur [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

#### ■ Le PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse)

le Schéma de Mise en Valeur de la Mer - **SMVM**, livre 5, annexe 6,



Direction régionale des affaires culturelles  
Service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Corse  
Téléphone : 04 95 32 19 30  
Mail : [stap2b@culture.gouv.fr](mailto:stap2b@culture.gouv.fr)



DDTM  
Délégation à la mer et au littoral  
Domaine public maritime  
Téléphone : 04 95 32 97 62  
Mail : [ddtm@haute-corse.gouv.fr](mailto:ddtm@haute-corse.gouv.fr)



CAUE de la Haute-Corse  
Immeuble l'Expo  
Avenue de la Libération  
20600 Bastia  
Téléphone : 04 95 31 80 90  
Fax : 04 95 31 54 80  
Mail : [caue-2b@wanadoo.fr](mailto:caue-2b@wanadoo.fr)