

# PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE  
COMMUNE DE CASTELLARE DI CASINCA

---



## **4.3** REGLEMENT

Document au 24/01/2022

---

PLU arrêté le 19 décembre 2019

PLU approuvé le 03 mars 2022

PLU modifié le

---

## SOMMAIRE

<b>I – INTRODUCTION</b> .....	3	
<b>II - REGLEMENT</b> .....	4	
Le règlement est divisé en cinq titres.		
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	4	
Article 1 - Champ d'application territorial du plan		
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol		
Article 3 - Division du territoire en zones		
Article 4 - Protection des monuments historiques, des sites et de l'environnement		
Article 5 – Archéologie préventive		
Article 6 – PPRI		
Article 7 – Projet d'extension de la voie rapide		
Article 8 – Zones de bruit		
Article 9 – Camping		
Article 10 – Ouvrages techniques		
Article 11 - Reconstruction d'un bâtiment		
Article 11 – Bâtiments existants		
Article 13 - Adaptations mineures et dérogations		
Article 14 - Stationnements		
Article 15 – Emplacements réservés		
<b>TITRE II - LEXIQUE</b> .....	12	
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	15	
Dispositions applicables aux zones UA .....		16
Dispositions applicables aux zones UB.....		20
Dispositions applicables aux zones UC.....		24
Dispositions applicables aux zones Um .....		31
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	34	
Dispositions applicables aux zones N		
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	39	
Dispositions applicables aux zones A		

# I – INTRODUCTION

## I.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L 151-8 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 »

Conformément aux dispositions de l'article R 151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues aux R151-9 à R151-50.

## I.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

**Le règlement comprend cinq titres :**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - LEXIQUE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les titres III à V comprennent trois sections composées chacune de plusieurs articles suivant la trame suivante :

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

**Article 1** - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – Art. R151-30 à R151-36

**Article 2** - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

### II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Article 3** - Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40

**Article 4** - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Art. R151-41 à R151-42

**Article 5** - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – Art. R151-43

**Article 6** - Stationnement – Art. R151-44 à R 151-46

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 7** - Desserte par les voies publiques ou privées – Art. R151-47 et R151-48

**Article 8** - Desserte par les réseaux – Art. R151-49 et R151-50

## **II -REGLEMENT**

### **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Castellare di Casinca.

Article L152-1 du code de l'urbanisme :

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

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables notamment :

### 1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles L 111-3 à L111-5 ; L111-22, R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

Les autres articles du RNU restent applicables et notamment :

- 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.* »
- R111-26 « *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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.* »
- R111-27 : « *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* »
- L111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- L111-11

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (...)»

**2 – les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU conformément aux articles R 151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme

**3 – les autres réglementations**

Se superposent également aux règles du PLU, les effets des codes civil, de la construction et de l'habitation, de l'environnement, rural, forestier, de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

S'appliquent en outre :

- la loi "Littoral" du 3 janvier 1986;
- la loi sur l'eau
- la loi du 2 février 1995, dite loi de l'environnement
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage
- la loi du 17 janvier 2001 / Loi sur l'archéologie préventive
- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement;
- le règlement national de publicité, encadrant les possibilités de mise en place de publicité, enseignes et pré-enseignes
- les documents d'aménagement et d'urbanisme supérieurs et notamment le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC )

**4 – Les règlements des lotissements**

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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. (Article L 442-9, alinéa 1<sup>er</sup>). De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. ».

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables». (Article L. 442-14).

**5 – Le règlement du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)**

**6 - L'article L424-1** du code de l'urbanisme définissant les conditions dans lesquelles un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

**7 –L'article L421-6** du code de l'urbanisme selon lequel le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

**8 –L'article L332-15** du code de l'urbanisme relatif aux équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

### **9 – Les autorisations préalables**

Les articles R421-1 à R421-29 du code de l'urbanisme définissent les opérations de constructions, aménagement et démolition soumises à déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir.

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal

Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

**3.1 – Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par la lettre **U**.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent les zones suivantes :

° ZONE UA : zone urbaine dense du village historique

° ZONES UB : zone urbaine aux abords du village

Secteur UBa : secteur situé en contrebas du chemin vicinal n°1 dans lequel s'applique une servitude « non altus tollendi » justifiée par le site, le maintien de la perspective visuelle sur la mer et la préservation de la silhouette du village.

° ZONE UC: zone urbaine destinée à recevoir un habitat diversifié, des commerces et services

Secteur UCa : secteur de hauteur limitée

Secteur UCb : secteur aux abords immédiats de l'Eglise de St-Panrace

Secteurs UCc et UCd: secteurs correspondant à des espaces urbanisés autorisant un renforcement urbain dans certaines conditions. Les deux secteurs diffèrent par la hauteur autorisée

° ZONE Um: correspond au camping et village de vacances d'Anghione

**3.2 – La zone naturelle** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**. Elle fait l'objet du titre IV du présent règlement et comprend les sous-secteurs suivants :

Secteur Np : correspond à la plage naturelle fréquentée autorisant notamment des constructions à caractère réversible, non permanentes

**3.3 – La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**.

Elle fait l'objet du titre V du présent règlement et comprend les sous-secteurs suivants :

Secteur As : correspondant aux Espaces Stratégiques Agricoles

Secteur Asa : correspondant aux Espaces Stratégiques Agricoles situés dans un périmètre de protection de la ferme de Campo Magno

Secteur Asb : correspondant aux Espaces Stratégiques Agricoles situés en Espaces proches du Rivage

Un même secteur peut regrouper deux indices. La zone Asb correspond à des Espaces Stratégiques Agricoles situés en Espaces proches du rivage.

Pour chaque zone ou secteur, qu'il soit situé en zone urbaine, naturelle ou agricole :

- L'indice « i » correspond aux secteurs pouvant être affectés d'un risque inondation

- L'indice « r » correspond aux espaces remarquables à préserver au sens de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques comportent également :

- ° les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- ° les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- ° le report indicatif des zones de risque inondation
- ° le périmètre des abords des monuments protégés au titre des monuments historiques
- ° la limite des Espaces Proches du Rivage
- ° la bande des 100 m

## **ARTICLE 4 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES, DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT**

### Article L.621-32 du Code du Patrimoine :

« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

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

### Article R.425-16 du Code l'urbanisme :

« Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable doit faire l'objet de l'accord prévu par l'article L. 621-27 du code du patrimoine.

Cet accord est donné par le préfet de région ».

### Article R.425-17 du Code l'urbanisme :

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

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

b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas. ».

### Article R.425-30 du Code l'urbanisme :

« Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.

La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France ».

## **ARTICLE 5 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Selon le Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions (R425-31 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 6 – PPRI

Le territoire communal était couvert au moment de l'arrêt du PLU par un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 18 juillet 2001 par arrêté préfectoral n° 01-946.

La révision du PPRI a été prescrite par arrêté n°049-2015 du 27/05/2015-

Le PLU révisé a été approuvé le 31 août 2021 et est donc joint en annexe du présent PLU. Il conviendra donc de se référer à ce dernier document pour disposer des périmètres opposables.

Lorsqu'un terrain est concerné par une zone de risque inondation du PPRI, les occupations et utilisations du sol sont soumises en plus du présent règlement aux dispositions réglementaires du PPRI. Ces dispositions varient selon la zone de risque.

## ARTICLE 7 – PROJET D'EXTENSION DE LA VOIE RAPIDE

Le projet de voie nouvelle Vescovato/Talasani a fait l'objet d'un arrêté n°APCME.2004.29.2B en date du 16 décembre 2004 de la Collectivité de Corse.

Le fuseau d'étude de la voie nouvelle est reporté sur les documents graphiques du PLU par l'emplacement réservé N°18.

Dans ce fuseau, il pourra être opposé un sursis à statuer à toute demande de travaux ou constructions, de manière à préserver les terrains situés dans le fuseau d'études, dont l'utilisation serait susceptible de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet conformément aux dispositions de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 8 – ZONES DE BRUIT

En application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, la RT 10 sur la commune de Castellare Di Casinca est classée dans le secteur de catégorie 3.

Autour de la portion de RT 10 passant sur la commune de Castellare-di-Casinca, le secteur affecté par le bruit présente une largeur de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Les bâtiments d'habitation, bâtiments d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans cette bande devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

L'arrêté préfectoral du 25 avril 2019 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de Haute-Corse, en dehors de la commune de Bastia est joint en annexe du présent PLU.

## ARTICLE 9 - CAMPING

Conformément à l'Article R111-33 du code de l'urbanisme, il est rappelé :

« 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 ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

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.

## **ARTICLE 10 – OUVRAGES TECHNIQUES**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif tels que :

- réseaux divers (eau potable, assainissement, eaux pluviales, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages de sécurité, etc.), ouvrages hydrauliques ou de protection permettant la gestion des eaux pluviales
- voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne, etc.

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes explications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **ARTICLE 11 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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 ».

Le PLU n'en dispose pas autrement.

## **ARTICLE 12 – BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées et applicables à la zone, ne sont autorisés que les travaux qui ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 13 – ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée.

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou un changement de type d'urbanisation et

sans porter atteinte aux droits des tiers. Elles doivent rester limitées et faire l'objet d'une décision expresse et motivée. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Outre ces adaptations mineures, les seules dérogations possibles sont mentionnées aux articles L 152-4 à L152-6 et rappelées ci-dessous.

Des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU peuvent également être accordées pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Des dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent également être accordées afin d'autoriser :

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

Ces dérogations ne s'appliquent pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, aux immeubles protégés au titre des abords, aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable et aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19.

## **ARTICLE 14 – STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement imposées par le présent règlement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cas de travaux sur constructions existantes les exigences en matière de stationnement s'appliquent uniquement aux surfaces concernées par le projet (extension, changement de destination).

Cependant cela ne doit pas avoir pour conséquence de diminuer le nombre de places existant avant l'extension si cela rend le bâtiment existant non conforme ou aggrave la non-conformité avec les règles de stationnement.

## **ARTICLE 15 – EMPLACEMENTS RESERVES**

Le PLU réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements numérotés sont portés sur les documents graphiques et sur une liste (en annexe) qui précise leur destination, superficie approximative et la collectivité bénéficiaire.

## **TITRE II**

# **LEXIQUE**

**Acrotère**

Muret situé en bordure d'un toit terrasse

**Alignement**

Limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines

**Annexe**

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

**Appareillage**

Action ou manière de disposer les pierres ou les briques

**Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Construction**

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

**Construction existante**

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

**Emprise au sol**

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

**Extension**

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

**Façade**

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

**Gabarit**

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

**Hauteur**

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

Pour le calcul de la hauteur, la mesure s'effectue en tout point de la construction et non sur une moyenne établie entre les différentes côtes du terrain.

Le règlement du PLU indique également pour certaines zones ou secteurs une hauteur maximale à l'égout de toiture à ne pas dépasser.

#### **Limites séparatives**

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

#### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

#### **Rive d'égout**

Limite basse d'un versant de toiture où ruissellent les eaux de pluie

#### **Voies et emprises publiques**

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

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

C'est par exemple le cas des voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, parkings publics non souterrains, ...

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

### **URBAINES**

# CHAPITRE I

## ZONE UA

### ***Extrait du rapport de présentation***

Cette zone correspond au centre aggloméré ancien du village de Castellare di Casinca.

Elle est caractérisée par un habitat individuel souvent mitoyen.

Les règles qui suivent s'appliquent à toute intervention sur les éléments bâtis ou naturels et ont un triple objectif :

- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural ancien;
- permettre la restauration et l'amélioration des immeubles anciens existants;
- favoriser l'implantation de constructions groupées ou en ordre continu, selon la typologie et la morphologie générale du site.

### ***Rappel***

- Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, l'édification de clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.

- Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

### ***Règlement de zone***

#### **I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

##### **ARTICLE UA 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – Art. R151-30 à R151-36**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les résidences mobiles de loisirs (RML) et assimilées isolées (sur roues ou posés au sol)
- les terrains de camping-caravanage,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et assimilées
- les dépôts de ferraille, matériaux et déchets, produits polluants, décharges de toute nature,
- les entrepôts,
- les activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisir,
- les établissements générateurs de nuisances (odeurs, pollution, bruits, incendie, altération des eaux, poussières).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie du quartier et compatibles avec l'habitat

##### **ARTICLE UA 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38**

Non règlementé.

#### **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **ARTICLE UA 3 - Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40**

###### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou des emprises publiques, ou à l'alignement donné par les bâtiments mitoyens si ceux-ci ne sont pas contigus aux voies et emprises publiques.

Cependant, au titre des adaptations mineures, une construction ou une partie de la construction peut être implantée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation à l'alignement de la voie ou à l'alignement donné par les bâtiments mitoyens ne s'impose qu'aux constructions de premier rang (les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique).

En cas de terrain bordé de voies sur plusieurs côtés, la règle s'applique uniquement à la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les extensions et surélévations de constructions existantes pourront être implantées dans l'alignement de la construction existante si celle-ci n'est pas contiguë aux voies et emprises publiques.

Les règles d'alignement et de retrait par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au nu de la façade du bâtiment, hors balcon, auvent, débordement de toiture.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

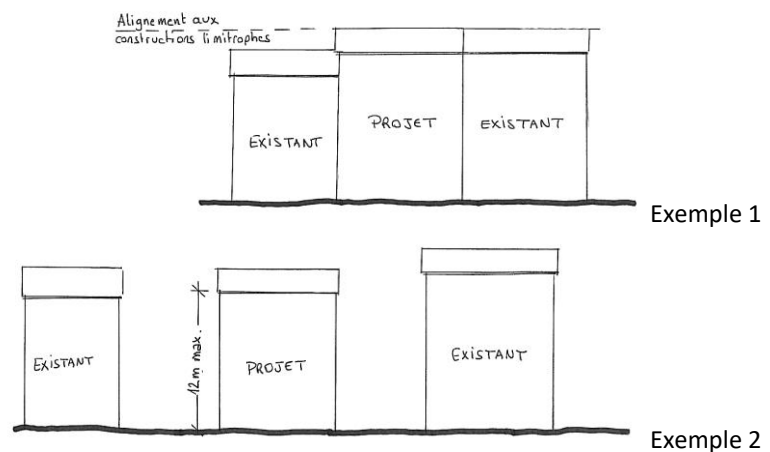
L'implantation des constructions doit favoriser le caractère urbain et continu de l'habitat.

L'implantation aux limites séparatives (constructions mitoyennes) est donc la règle.

Dans le cas où l'implantation en limite est impossible ou trop contraignante, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres de cette limite.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera limitée à la hauteur maximale des constructions limitrophes. A défaut de constructions limitrophes, la hauteur est limitée, à l'égout de la toiture, à 12 mètres par rapport au terrain naturel.



Dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction de construction dont la hauteur initiale dépasse la hauteur autorisée, le bâtiment peut être reconstruit sur la base de sa hauteur initiale.

### ARTICLE UA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Art. R151-41 à R151-42

En cas d'intervention sur maison ancienne (réhabilitation, modification, extension, surélévation) :

- Utilisation de matériaux d'aspect identique à l'existant.
- Mêmes éléments de composition architecturale que l'existant : proportion des façades et des ouvertures, toitures en lauzes, pente de toiture, enduits à la chaux talochés fin, etc.

Les constructions nouvelles, par leur forme, leur volume et leur teinte doivent s'harmoniser au paysage naturel ou bâti existant.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt, étrangers au caractère traditionnel corse.

#### Toitures

Les volumes de construction sont couverts de toitures à un ou deux pans selon la largeur du pignon.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées.

Les pentes de toiture des nouvelles constructions seront comprises entre 33 % et 38%.

Les toitures seront de teinte similaire aux lauzes des toitures anciennes existantes.

#### Traitement des façades

Les murs de façades seront soit enduits, soit en pierres du pays.

Sont interdits les parements d'imitation de matériaux, les parpaings ou briques nus.

Les couleurs trop proches du blanc ou trop criardes sont proscrites. Les enduits devront respecter une valeur (degré de clarté d'une couleur) proche de celles qui composent l'environnement bâti et naturel.

En cas de mise en œuvre d'un parement en pierres, choisir une pierre d'aspect et de couleur similaire à la pierre locale et mise en œuvre selon un appareillage similaire à l'appareillage local. Les pierres sont posées à plat et non sur le chant. Ne sont pas autorisés les éléments de placage fins en pierres.

Les menuiseries (fenêtres, porte-fenêtres, portes et volets) de teinte blanche ne sont pas autorisées.

#### Mesures contre la prolifération des gîtes à moustiques

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des bâtiments et des ouvrages publics et privés devra éviter la création de réceptacles dans lesquels de l'eau stagnante pourrait s'accumuler.

Des grillages anti-moustiques doivent être mis en place pour boucher tuyaux et ouvrages contenant de l'eau.

### **ARTICLE UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – Art. R151-43**

Les arbres existants sont à conserver ou remplacer.

Les surfaces de terrain non occupées par des constructions seront plantées à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

Toutes les plantations seront composées d'essence locale ; les plantes envahissantes recensées par le Conservatoire Botanique National de Corse sont interdites.

### **ARTICLE UA 6 - Stationnement – Art. R151-44 à R 151-46**

Non règlementé.

## **III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 7 - Desserte par les voies publiques ou privées – Art. R151-47 et R151-48**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code civil.

### **ARTICLE UA 8 - Desserte par les réseaux – Art. R151-49 et R151-50**

#### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public existant.

#### **Electricité – Télécommunications**

La mise en souterrain et l'encastrement des réseaux en façades doivent être envisagés, en accord avec les services gestionnaires, pour ne pas porter atteinte au paysage urbain et architectural.

### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des ouvrages de collecte et de transport des eaux pluviales doit viser à éviter leur stagnation et à rendre leur curage aisé.

Les ouvrages éventuels de stockage des eaux pluviales doivent être recouverts.

## CHAPITRE II

### ZONE UB

#### ***Extrait du rapport de présentation***

---

Cette zone intéresse les abords du village de Castellare di Casinca.

A vocation résidentielle, cette zone est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Les règles relatives à la zone UB ont pour objet le regroupement des constructions autour et dans le prolongement du noyau existant.

Elle comprend un secteur UBa regroupant les parcelles situées en contrebas du chemin vicinal n°1 pour lesquelles s'applique une servitude « non altus tollendi » justifiée par le site, le maintien de la perspective visuelle sur la mer et la préservation de la silhouette du village.

L'urbanisation de ce secteur s'inspirera de la forme radio-concentrique du village de Castellare di Casinca.

#### ***Rappel***

---

- Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, l'édification de clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.

- Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

#### ***Règlement de zones***

---

### **I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – Art. R151-30 à R151-36**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les résidences mobiles de loisirs (RML) et assimilées isolées (sur roues ou posés au sol),
- les terrains de camping-caravanage,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et assimilées
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts,
- les activités industrielles,
- les parcs résidentiels de loisir,
- les dépôts de ferraille, matériaux et déchets, produits polluants, décharges de toute nature,
- les ouvertures de carrière,
- les établissements générateurs de nuisances (odeurs, pollution, bruits, incendie, altération des eaux, poussières).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie du quartier et compatibles avec l'habitat

#### **ARTICLE UB 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38**

Non règlementé.


## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB 3 - Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'une telle indication, les constructions seront implantées à une distance minimale égale à :

- 3,00 mètres de l'emprise des voies communales et emprises publiques,
- 10,00 mètres de l'axe des voies départementales.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de cette limite telle que la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative.

#### Hauteur maximale des constructions

10,00 mètres à l'égout de la toiture et 12,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

En secteur UBa, toutes les constructions auront, en tout point, une hauteur au faîtage limitée à -3,00 mètres du profil général du chemin.

### ARTICLE UB 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Art. R151-41 à R151-42

Les constructions, par leur forme, leur volume, leur teinte, etc., devront s'intégrer au paysage bâti ou naturel.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt, étrangers au caractère traditionnel corse.

Lorsque les constructions sont couvertes de toitures inclinées, les pentes de ces toitures seront comprises entre 33 % et 38%.

En secteur UBa, un soin particulier doit être apporté au traitement des toitures et des revêtements de couverture.

#### Terrassements

Sur les terrains en pente forte, les constructions devront s'adapter au terrain pour éviter les terrassements trop importants et la création de murs de soutènement trop hauts.

#### Traitement des façades

Les murs de façades seront soit enduits, soit en pierres du pays.

Sont interdits les parements d'imitation de matériaux, les parpaings ou briques nus.

Les couleurs trop proches du blanc ou trop criardes sont proscrites. Les enduits devront respecter une valeur (degré de clarté d'une couleur) proche de celles qui composent l'environnement bâti et naturel.

En cas de mise en œuvre d'un parement en pierres, choisir une pierre d'aspect et de couleur similaire à la pierre locale et mise en œuvre selon un appareillage similaire à l'appareillage local. Les pierres sont posées à plat et non sur le chant. Ne sont pas autorisés les éléments de placage fins en pierres.

#### Clôtures

Les clôtures implantées en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, au niveau des carrefours et des accès individuels, doivent être conçues de manière à ne pas constituer une gêne visuelle pour la circulation des véhicules.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,70 mètre.

Les clôtures seront constituées soit d'un grillage doublé de haies végétales soit d'éléments en ferronnerie qui pourront être fixés sur des murs bahut.

Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 70 cm, pourront être constitués de murs de pierres locales apparentes, ou être enduits dans les mêmes conditions que les façades.

Les portails, portes et portillons intégrés dans ces clôtures seront soit en bois plein ou à claire-voie, soit en ferronnerie, d'un dessin très simple.

#### Mesures contre la prolifération des gîtes à moustiques

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des bâtiments et des ouvrages publics et privés devra éviter la création de réceptacles dans lesquels de l'eau stagnante pourrait s'accumuler.

Des grillages anti-moustiques doivent être mis en place pour boucher tuyaux et ouvrages contenant de l'eau.

#### **ARTICLE UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions – Art. R151-43**

- Les arbres existants sont à conserver ou remplacer.
- Pour toute opération de construction, une proportion minimale de 15 % de la surface du terrain sera affectée à des espaces verts et plantée à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>.
- Toutes les plantations seront composées d'essence locale ; les plantes envahissantes recensées par le Conservatoire Botanique National de Corse sont interdites.

#### **ARTICLE UB 6 - Stationnement – Art. R151-44 à R 151-46**

Il est exigé, en dehors des voies publiques pour les véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
- une aire de stationnement pour trois chambres lors de la construction d'un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées
- quatre places de stationnement par maison individuelle
- deux places de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres constructions à usage d'habitation + 1 place visiteur pour 2 logements,

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau :

- une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour l'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre et par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes et règles admises par les services compétents.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, devront également être prévues des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UB 7 - Desserte par les voies publiques ou privées – Art. R151-47 et R151-48**

##### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code civil.

##### Accès

Les entrées (portails) doivent être adaptées à l'opération et aménagées de façon à ne pas gêner la circulation automobile.

Il n'est admis qu'un seul accès par propriété à partir de la voie publique.  
L'accès véhicules aux terrains à partir du chemin vicinal ordinaire n°1 est interdit.

#### **ARTICLE UB 8 - Desserte par les réseaux – Art. R151-49 et R151-50**

##### **Eau**

Toute construction admise doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement**

Lorsque le réseau public est existant, toute construction doit y être raccordée par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau public ou si le raccordement au réseau public s'avère techniquement impossible, les eaux doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol, établi après avis des services administratifs habilités.

##### **Electricité – Télécommunications**

A l'intérieur des propriétés privées : mise en souterrain des réseaux obligatoires.

##### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs éventuellement nécessaires pour limiter les débits d'eaux de ruissellement dirigés vers les ouvrages collecteurs, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des ouvrages de collecte et de transport des eaux pluviales doit viser à éviter leur stagnation et à rendre leur curage aisé.

Les ouvrages éventuels de stockage des eaux pluviales doivent être recouverts.

## CHAPITRE III ZONE UC

### ***Extrait du rapport de présentation***

Cette zone permet l'implantation d'un habitat diversifié dans les secteurs de la commune où s'affirment déjà certaines vocations économiques, touristiques et résidentielles.

Les règles qui s'appliquent intéressent plusieurs secteurs :

- UC et UCa diffèrent par la hauteur autorisée ;
- UCb correspond à un secteur faisant l'objet de prescriptions particulières car situé en périphérie proche de l'église de St-Pancrace ;
- UCc et UCd: secteurs de la commune qui admettent un renforcement urbain encadré par certaines règles de limitation dans le temps ou conditionné à des documents d'urbanisme supérieurs ; les deux secteurs diffèrent par la hauteur autorisée

L'indice i permet d'identifier les secteurs concernés par des zones inondables.

Au niveau des secteurs de St-Pancrace et Noce, la zone UC est partiellement couverte par un périmètre soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations définissent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables et s'imposent aux occupations des sols. Elles viennent en complément des règles définies ci-après.

### ***Rappel***

- Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, l'édification de clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.
- Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent en plus du présent règlement, être soumises à la réglementation du PPRI. Se référer au zonage et au règlement du PPRI joints en annexe du PLU.

### ***Règlement de zones***

#### **I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

##### **ARTICLE UC 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – Art. R151-30 à R151-36**

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les résidences mobiles de loisirs (RML) et assimilées isolées (sur roues ou posés au sol),
- les terrains de camping-caravanage,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et assimilées
- les constructions à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisir,
- les dépôts de ferraille, matériaux et déchets, produits polluants, décharges de toute nature,
- les ouvertures de carrière,
- les établissements générateurs de nuisances (odeurs, pollution, bruits, incendie, altération des eaux, poussières).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie du quartier et compatibles avec l'habitat

### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent également être soumises aux dispositions réglementaires du PPRI.
- Dans le périmètre de l'OAP de St-Pancrace et de l'OAP de Noce tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- En zones UCc et UCd, seules peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation ou service public, dans les conditions précisées par l'article 42 de la loi Elan, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis du Conseil des Sites.

Postérieurement au 31/12/2021, ou à toute autre date qui viendrait s'y substituer suite à une modification du texte de loi, les constructions ne pourront être autorisées que si ces secteurs sont identifiés dans le PADDUC ou dans un SCOT comme des espaces urbanisés autorisant un renforcement urbain. Dans ce cas, leur constructibilité pourra être maintenue sans qu'il ne soit besoin de modifier ou réviser le PLU.

#### **ARTICLE UC 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38**

Non réglementé

## **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UC 3 - Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques de part et d'autre de la route territoriale (bande de 35 m de part et d'autre de l'axe de la voie). L'extension des constructions existantes implantées dans la bande de 35,00 mètres autour de la route territoriale est autorisée.

En l'absence d'une telle marge, les constructions seront implantées à une distance minimale égale à :

- 4,00 mètres de l'emprise des voies communales et emprises publiques,
- 10,00 mètres de l'axe des voies départementales,
- 35,00 mètres de l'axe des voies territoriales.

En présence d'un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie, l'implantation s'établit en tenant compte de la réserve.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de cette limite telle que la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres,
- soit en limite de propriété.

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

Secteurs UC , UCb et UCc

10,00 mètres à l'égout de la toiture et 12,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Secteurs UCa, UCai et UCd

7,00 mètres à l'égout de la toiture et 9,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette règle de hauteur est sans objet pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif lorsque le dépassement de hauteur est justifié par la destination de la construction.

#### **ARTICLE UC 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Art. R151-41 à R151-42**

Dans l'ensemble des secteurs, les constructions, par leur situation, leur forme, leur volume, leur teinte, etc. devront s'intégrer au paysage bâti ou naturel.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt, étrangers au caractère architectural local.

Lorsque les constructions sont couvertes de toitures inclinées, les pentes de ces toitures seront comprises entre 33 % et 38 %.

Les clôtures implantées en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, au niveau des carrefours et des accès individuels, doivent être conçues de manière à ne pas constituer une gêne visuelle pour la circulation des véhicules.

Par ailleurs, il est préconisé de prévoir dans les clôtures des passages à faune permettant à la petite faune de se déplacer librement.

##### Zone UCb

Les prescriptions architecturales ci-dessous sont applicables dans la zone UCb qui correspond à un secteur faisant l'objet d'une attention particulière au regard de sa proximité avec l'église de St-Panrace, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

Les constructions neuves ainsi que les aménagements des bâtiments existants ne doivent pas, par leur aspect, porter atteinte au site dans lequel ils s'insèrent.

Un traitement particulier pourra être accordé pour les bâtiments publics afin de répondre aux spécificités de leur vocation.

##### - Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et de la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions).

Le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

Sur les terrains en pente, les constructions devront s'adapter au terrain pour éviter les terrassements trop importants et la création de murs de soutènement trop hauts.

##### - Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions parasites telles que les appentis sont proscrites.

Les volumes doivent présenter des proportions et une échelle modestes, respectant la présence affirmée de l'église de St-Panrace sur le site.

Les proportions sont en partie définies par les rapports longueur, largeur et hauteur du bâtiment.

Les constructions de taille relativement imposante seront constituées de différents volumes se distinguant par des décalages de murs ou de toitures.

Tout dispositif de fonctionnement (machine, moteur ou autres) doit être disposé dans un local fermé ne constituant pas un édicule en façade.

##### - Murs : matière et couleur

Les murs de façades seront soit enduits, soit en pierres du pays.

Sont interdits les parements d'imitation de matériaux, les parpaings ou briques nus, les constructions et aménagements annexes réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Les couleurs trop proches du blanc ou trop criardes sont proscrites. Les enduits devront respecter une valeur (degré de clarté d'une couleur) proche de celles qui composent l'environnement bâti et naturel.

Les murs des constructions annexes ainsi que les murs de soutènement devront répondre aux mêmes règles que les murs de façades des bâtiments principaux (matériaux, couleurs).

- Toitures et couvertures

Les constructions seront recouvertes de toitures inclinées dont la pente sera comprise entre 33% et 38%.

Les nouvelles toitures seront réalisées en lauzes de nature et de teinte équivalente à la lauze du pays. Ce principe s'applique aux constructions nouvelles ainsi qu'aux réfections de toitures existantes. Seules les toitures des extensions limitées à 30 % de l'existant pourront être réalisées dans les mêmes matériaux que l'existant.

Les toitures terrasses ne seront pas autorisées.

Les antennes et paraboles seront fixées de manière à être peu visibles des voies et chemins.

- Menuiseries et fermetures

Sera interdite l'utilisation de matériaux autres que le bois et l'aluminium.

Les couleurs de menuiseries et de volets trop criardes sont interdites. Les menuiseries et volets blancs sont également interdits.

- Garde-corps

Les garde-corps d'escalier, de balcon ou terrasse présenteront un dessin simple, réalisé dans un plan vertical.

- Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,70 mètre.

Les clôtures seront constituées de haies végétales.

Ces haies pourront être doublées par un grillage ou des éléments en ferronnerie qui pourront être fixés sur des murs bahut.

Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 70 cm, pourront être constitués de murs de pierres locales apparentes, ou être enduits dans les mêmes conditions que les façades.

Les portails, portes et portillons intégrés dans ces clôtures seront soit en bois plein ou à claire-voie, soit en ferronnerie, d'un dessin très simple.

Sont interdites les clôtures formées par :

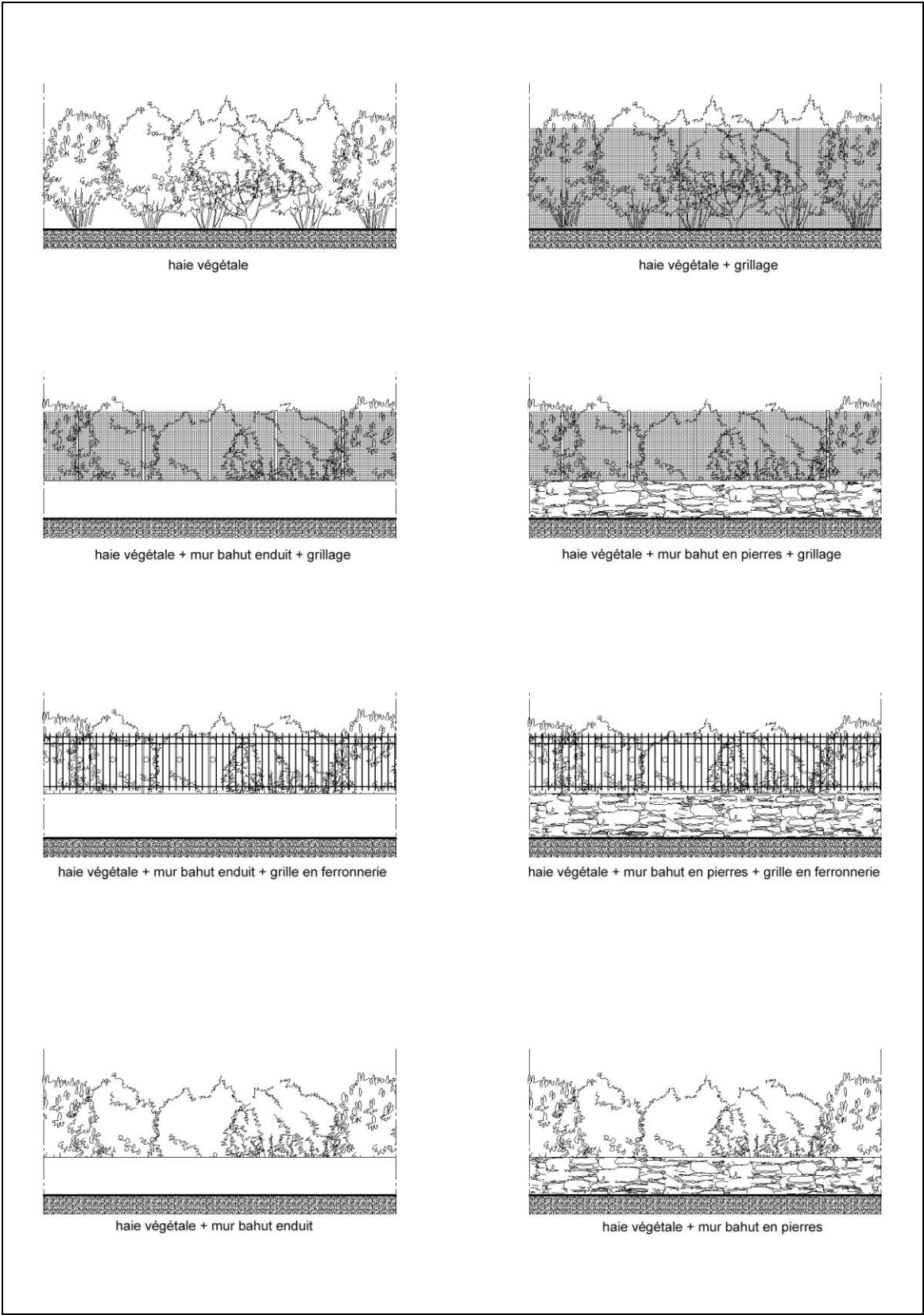
- Des éléments de béton préfabriqués,
- Des matériaux artificiels apparents.

Mesures contre la prolifération des gîtes à moustiques

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des bâtiments et des ouvrages publics et privés devra éviter la création de réceptacles dans lesquels de l'eau stagnante pourrait s'accumuler.

Des grillages anti-moustiques doivent être mis en place pour boucher tuyaux et ouvrages contenant de l'eau.

Exemples de clôtures pouvant être réalisées



#### **ARTICLE UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – Art. R151-43**

- Les arbres existants sont à conserver ou remplacer.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre minimum pour quatre places de stationnement.
- Dans les lotissements et opérations d'habitat groupé de plus de 5 logements, 15 % des surfaces doivent être traitées en espaces verts collectifs, aménagées en aires de jeux et de détente et plantées pour l'essentiel d'espèces locales.
- Pour toute opération de construction, une proportion minimale de 25 % de la surface du terrain sera affectée à des espaces verts.
- Toutes les plantations seront composées d'essence locale ; les plantes envahissantes recensées par le Conservatoire Botanique National de Corse sont interdites.
- Les ripisylves des cours d'eau et canaux seront maintenus ; les thalwegs et les canaux de drainage ne seront pas remblayés.

#### **ARTICLE UC 6 - Stationnement – Art. R151-44 à R 151-46**

Il est exigé, en dehors des voies publiques pour les véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
- une aire de stationnement pour trois chambres lors de la construction d'un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées
- quatre places de stationnement par maison individuelle
- deux places de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres constructions à usage d'habitation + 1 place visiteur pour 2 logements,

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau :

- une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour l'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre et par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes et règles admises par les services compétents.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, devront également être prévues des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction de type lotissement ou habitat groupé, il sera exigé des stationnements communs pour les visiteurs, à raison de 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 2 lots.

### **III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UC 7 - Desserte par les voies publiques ou privées – Art. R151-47 et R151-48**

##### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (Notamment si la largeur de voirie est insuffisante ou en l'absence d'aire de retournement de dimensions adaptées à l'extrémité des voies en impasse)

Tout projet d'aménagement comprenant une voie de desserte interne se terminant en impasse doit prévoir une aire de retournement permettant aux engins incendie d'effectuer un demi-tour.

Toute voie de desserte interne à une opération d'aménagement doit présenter une largeur minimale de 5 mètres.

#### Accès

Les accès et portails ne doivent ni gêner la circulation automobile, ni présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'importance du trafic.

La sortie sur voie publique des voies privées internes à une opération doit être réalisée dans des conditions de sécurité, notamment en prévoyant si nécessaire un élargissement de la voie privée au niveau du carrefour, de manière à ce que la visibilité des usagers ne soit pas bloquée par les murs de clôture des terrains.

Tout nouvel accès à partir de la route territoriale est interdit s'il existe une autre possibilité d'accès.

Dans toutes les zones UC situées à l'est de la route territoriale, tout accès à partir de la route départementale 106 est interdit lorsqu'un autre accès est possible.

#### **ARTICLE UC 8 - Desserte par les réseaux – Art. R151-49 et R151-50**

##### **Eau**

Toute construction admise doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement**

Lorsque le réseau public est existant, toute construction doit y être raccordée par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau public ou si le raccordement au réseau public s'avère techniquement impossible, les eaux doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol, établi après avis des services administratifs habilités.

En zones UCai, l'assainissement individuel est interdit.

##### **Electricité – Télécommunications**

A l'intérieur des propriétés privées : mise en souterrain des réseaux obligatoires.

##### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs éventuellement nécessaires pour limiter les débits d'eaux de ruissellement dirigés vers les ouvrages collecteurs, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des ouvrages de collecte et de transport des eaux pluviales doit viser à éviter leur stagnation et à rendre leur curage aisé.

Les ouvrages éventuels de stockage des eaux pluviales doivent être recouverts.

## CHAPITRE III

### ZONE Um

#### ***Extrait du rapport de présentation***

La zone Um correspond au complexe touristique existant d'Anghione comportant un village de vacances et un camping.

L'indice i permet d'identifier les secteurs concernés par des zones inondables. L'ensemble de la zone Um est concernée par un risque inondation.

#### ***Rappel***

- Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière doit être précédée d'une déclaration préalable.
- Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent en plus du présent règlement, être soumises à la réglementation du PPRI. Se référer au zonage et au règlement du PPRI joints en annexe du PLU.

#### ***Règlement de zones***

### **I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE Um 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – Art. R151-30 à R151-36**

Rappel: Les ouvrages et aménagements hydrauliques ou de protection permettant la gestion des eaux pluviales sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques.

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la limite d'une surface de plancher totale bâtie sur la zone inférieure ou égale à 13 500 m<sup>2</sup> et uniquement pour de l'hébergement hôtelier et touristique ou des activités liées au village de vacances et camping existants :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination
- L'extension limitée des constructions existantes ; le seuil maximal d'extension autorisée s'appréciera par rapport à la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et ne pourra excéder 30% de cette surface.
- Les résidences mobiles de loisirs et assimilées dans la limite de 200 unités sur le secteur
- Les Habitations Légères de Loisirs et assimilées

Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent également être soumises aux dispositions réglementaires du PPRI.

#### **ARTICLE Um 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38**

Non réglementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE Um 3 - Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est fixée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite actuelle de l'emprise de la voie départementale.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur à l'égout de la toiture, sans être inférieure à 5 mètres.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel et à 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

### ARTICLE Um 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Art. R151-41 à R151-42

Les constructions ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils doivent par leur forme, leur volume et leur teinte s'harmoniser au paysage naturel.

Il en est de même pour les mobiles homes. Les façades des mobile home (ou Résidences Mobiles de Loisir) seront réalisées dans des teintes soutenues, couleur bois naturel, terre ou grisée. Les menuiseries seront de teinte gris foncé.

Les toitures seront de teinte gris anthracite.

Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune (tortues, hérissons...).

#### Mesures contre la prolifération des gîtes à moustiques

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des bâtiments et des ouvrages publics et privés devra éviter la création de réceptacles dans lesquels de l'eau stagnante pourrait s'accumuler.

Des grillages anti-moustiques doivent être mis en place pour boucher tuyaux et ouvrages contenant de l'eau.

### ARTICLE Um 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – Art. R151-43

- Les arbres existants sont à conserver.
- Toutes les plantations seront composées d'essence locale ; les plantes envahissantes recensées par le Conservatoire Botanique National de Corse sont interdites.
- Les ripisylves des cours d'eau et canaux seront maintenus ; les thalwegs et les canaux de drainage ne seront pas remblayés.
- Obligation de planter un arbre par 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement et de terrain non utilisé.

### ARTICLE Um 6 - Stationnement – Art. R151-44 à R 151-46

Il sera exigé :

- Une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE Um 7 - Desserte par les voies publiques ou privées – Art. R151-47 et R151-48

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès aux constructions doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### **ARTICLE Um 8 - Desserte par les réseaux – Art. R151-49 et R151-50**

##### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement**

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

##### **Electricité – Télécommunications**

A l'intérieur des propriétés privées : mise en souterrain des réseaux obligatoires.

##### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs éventuellement nécessaires pour limiter les débits d'eaux de ruissellement dirigés vers les ouvrages collecteurs, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des ouvrages de collecte et de transport des eaux pluviales doit viser à éviter leur stagnation et à rendre leur curage aisé.

Les ouvrages éventuels de stockage des eaux pluviales doivent être recouverts.

# **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### **Extrait du rapport de présentation**

---

Les zones N regroupent les zones naturelles et forestières de la commune.

Des sous-secteurs sont créés afin de préserver les espaces naturels de qualité et autoriser certains aménagements:

- Np : correspond à la plage naturelle fréquentée autorisant notamment des constructions à caractère réversible, non permanentes
- Nr : correspond aux espaces remarquables à préserver au sens de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme ;

L'indice i permet d'identifier les secteurs concernés par des zones inondables.

### **Rappel**

---

- Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière doit être précédée d'une déclaration préalable.
- Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent en plus du présent règlement, être soumises à la réglementation du PPRI. Se référer au zonage et au règlement du PPRI joints en annexe du PLU.

### **Règlement de zones**

---

## **I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **ARTICLE N 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – Art. R151-30 à R151-36**

Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables.

Rappel: Les ouvrages et aménagements hydrauliques ou de protection permettant la gestion des eaux pluviales sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques.

1 – En zone **N et Ni (à l'exception des secteurs Np et Nr)**, seuls sont autorisés :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- L'extension limitée des constructions existantes ou la réalisation d'annexes à ces constructions ; le seuil maximal d'extension autorisée s'appréciera par rapport à la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et ne pourra excéder 30% de cette surface.
- Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles et forestières situées en dehors des Espaces Proches du Rivage
- La réouverture des anciens sentiers.
- Les pistes forestières privées et publiques
- Lorsque des emplacements réservés le prévoient, sont également autorisés le mobilier urbain, les aires de stationnement public dans la mesure où les revêtements de sol sont perméables, les aménagements légers, les installations sanitaires et les structures légères (activités temporaires de foire par exemple).

2 – En **secteur Np**, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites
- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et postes de secours
- Les équipements indispensables liés aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis
- Le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés
- Les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilité réduite ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau)
- Les constructions à caractère réversible, non permanentes, destinées à l'accueil du public suivantes, sous réserve de leur intégration au paysage et au site :
  - Les paillottes et restaurants de plage, à condition :
    - De disposer d'un système de canalisation des eaux usées et d'assainissement adéquat, collectif ou autonome, ou d'un système de stockage et de collecte des eaux usées. Quel que soit le dispositif retenu, en aucun cas il ne devra induire une installation permanente irréversible sur le DPM
    - De répondre aux besoins du service public balnéaire, ce qui peut se traduire par la mise à disposition du public de douches de rinçage, de sanitaires, de poubelles et accessoires nécessaires à la gestion des déchets, d'autres équipements permettant de diminuer les impacts de la fréquentation touristique sur le site et d'en améliorer la gestion, ainsi que par l'amélioration de l'accès à la plage,...
  - Les bases nautiques légères pour la pratique des sports et petits loisirs nautiques non motorisés (voile, kayak,...) ; la réponse aux besoins du service public balnéaire peut également passer dans ce cas par des actions éducatives à destination du public scolaire.

3 – En **secteur Nr**, seuls sont autorisés :

Dans les conditions prévues aux articles L121-24 et R 121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site :

- Les équipements légers et démontables
- les cheminements piétonniers, cyclables et sentes équestres ni cimentés ni bitumés
- le mobilier urbain destiné à l'accueil ou à l'information du public
- les postes d'observation de la faune,
- les sanitaires et postes de secours
- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

A l'exclusion des cheminements piétonniers, des postes de secours, des accès pour véhicules d'intervention d'urgence et des équipements liés à l'hygiène, ces aménagements légers devront se réaliser en arrière de la plage.

4 - Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent également être soumises aux dispositions réglementaires du PPRI.

**ARTICLE N 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38**

Non règlementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N 3 - Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront implantées à au moins :

- 10 mètres de l'axe des routes communales,
- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RT 10, conformément aux indications données sur les documents graphiques.

Les extensions des constructions existantes peuvent se faire dans l'alignement du bâtiment existant si celui-ci est implanté à une distance inférieure aux distances indiquées ci-dessus.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de la toiture, sans être inférieure à 3 mètres.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas dépasser 7 (sept) mètres à l'égout du bâtiment et 9 (neuf) mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur pourra être augmentée pour des nécessités techniques liées à la destination de la construction.

### ARTICLE N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Art. R151-41 à R151-42

Les constructions ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ils doivent par leur forme, leur volume et leur teinte s'harmoniser au paysage naturel.

#### Mesures contre la prolifération des gîtes à moustiques

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des bâtiments et des ouvrages publics et privés devra éviter la création de réceptacles dans lesquels de l'eau stagnante pourrait s'accumuler.

Des grillages anti-moustiques doivent être mis en place pour boucher tuyaux et ouvrages contenant de l'eau.

### ARTICLE N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – Art. R151-43

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Concernant les aires de stationnement :  
Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.
- Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Toutes les plantations seront composées d'essence locale ; les plantes envahissantes recensées par le Conservatoire Botanique National de Corse sont interdites.
- Les ripisylves des cours d'eau et canaux seront maintenus ; les thalwegs et les canaux de drainage ne seront pas remblayés.

#### **ARTICLE N 6 - Stationnement – Art. R151-44 à R 151-46**

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

### **III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées – Art. R151-47 et R151-48**

Les accès aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Tout nouvel accès à partir de la route territoriale est interdit s'il existe une autre possibilité d'accès.

#### **ARTICLE N 8 - Desserte par les réseaux – Art. R151-49 et R151-50**

##### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, ou en cas de difficulté technique pour le raccordement au réseau public, une alimentation autonome est envisageable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

En zones inondables, les forages sont autorisés sous réserve que ces équipements se situent à 0,20 mètre au dessus de la côte de référence ou soient étanchéifiés.

##### **Assainissement**

Toute nouvelle construction doit être raccordée, lorsque cela est possible, au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol, établi après avis des services administratifs habilités.

Cependant, en zone inondable Ni, Npi et Nri, l'assainissement individuel est interdit.

##### **Electricité – Télécommunications**

A l'intérieur des propriétés privées : mise en souterrain des réseaux obligatoires.

A défaut de réseau public, ou en cas de difficulté technique pour le raccordement au réseau public, une alimentation autonome est envisageable, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs éventuellement nécessaires pour limiter les débits d'eaux de ruissellement dirigés vers les ouvrages collecteurs, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des ouvrages de collecte et de transport des eaux pluviales doit viser à éviter leur stagnation et à rendre leur curage aisé.

Les ouvrages éventuels de stockage des eaux pluviales doivent être recouverts.

# **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

## **Extrait du rapport de présentation**

La zone A comprend la zone agricole en aval et en amont de la route territoriale où ne sont autorisées que les constructions liées à l'activité agricole afin de préserver la qualité du site.

La zone A comprend 3 sous-secteurs :

- As : il regroupe les surfaces identifiées comme Espaces Stratégiques Agricoles au regard des critères définis par le PADDUC
- Aa : toute construction, quel que soit son usage, est interdite afin de préserver la perspective visuelle sur la ferme de Campo Magno.
- Ab : il correspond à la partie de la zone agricole située dans les espaces proches du rivage, et donc inconstructible conformément à l'article L 146.4.I du Code de l'Urbanisme.
- Ar : il regroupe les espaces remarquables de la zone agricole.

Un indice i permet d'identifier les secteurs concernés par des zones inondables (Ai, Aai, Abi et Ari).

## **Rappel**

- Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière doit être précédée d'une déclaration préalable.
- Conformément à l'article R421-27 du code de l'urbanisme et à la décision du conseil municipal, les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent en plus du présent règlement, être soumises à la réglementation du PPRI. Se référer au zonage et au règlement du PPRI joints en annexe du PLU.

## **Règlement de zones**

### **I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **ARTICLE A 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – Art. R151-30 à R151-36**

##### **1- En zone A, seuls sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles
- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- L'extension limitée des constructions existantes ou la réalisation d'annexes à ces constructions sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ; le seuil maximal d'extension autorisée s'appréciera par rapport à la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et ne pourra excéder 30% de cette surface.
- Lorsque des emplacements réservés le prévoient, sont également autorisés certains aménagements
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation, ...)

##### **2- En zone As, seuls sont autorisés :**

- Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative
- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la

charge générée. En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PADDUC
- L'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, ou la réalisation d'annexes à ces constructions sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ; le seuil maximal d'extension autorisée s'appréciera par rapport à la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et ne pourra excéder 30% de cette surface.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation, ...)

### 3 – En secteur **Asb**, seuls sont autorisés :

- La réfection et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- La réfection et l'extension limitée des constructions et installations existantes à usage agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ; le seuil maximal d'extension autorisée s'appréciera par rapport à la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et ne pourra excéder 30% de cette surface.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation, ...)

### 4 – En secteur **Asa**, seuls sont autorisés :

- Les travaux de rénovation des constructions existantes
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation, ...)

### 5 – En secteur **Asbr**, seuls sont autorisés :

Dans les conditions prévues aux articles L121-24 et R 121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site :

- Les équipements légers et démontables
- les cheminements piétonniers, cyclables et sentes équestres ni cimentés ni bitumés
- le mobilier urbain destiné à l'accueil ou à l'information du public
- les postes d'observation de la faune,
- les sanitaires et postes de secours
- les aires de stationnement
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; le seuil maximal d'extension autorisée s'appréciera par rapport à la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et ne pourra excéder 30% de cette surface.
- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières (ensemble de la zone A)

- Dans les zones « i », les occupations et utilisations du sol peuvent également être soumises aux dispositions réglementaires du PPRI.
- Dans le fuseau d'étude de la voie rapide reportée sur les documents graphiques, il pourra être opposé un sursis à statuer à toute demande de travaux ou constructions, de manière à préserver les terrains situés dans le fuseau d'études, dont l'utilisation serait susceptible de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet conformément aux dispositions de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38**

Non règlementé.

## **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A 3 - Volumétrie et implantation des constructions – Art. R151-39 et R151-40**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'indication, les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies communales et départementales et 75 mètres par rapport à l'axe de la route territoriale 10.

Les extensions des constructions existantes peuvent se faire dans l'alignement du bâtiment existant si celui-ci est implanté à une distance inférieure aux distances indiquées ci-dessus.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur à l'égout de la toiture, sans être inférieure à 5 mètres.

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

Les hauteurs des constructions, calculée à l'égout et au faitage du toit par rapport au sol naturel sont limitées, respectivement, à 7 mètres et à 8,50 mètres.

Cette hauteur pourra être augmentée pour des nécessités techniques liées à la destination de la construction.

### **ARTICLE A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Art. R151-41 à R151-42**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

#### Mesures contre la prolifération des gîtes à moustiques

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des bâtiments et des ouvrages publics et privés devra éviter la création de réceptacles dans lesquels de l'eau stagnante pourrait s'accumuler.

Des grillages anti-moustiques doivent être mis en place pour boucher tuyaux et ouvrages contenant de l'eau.

### **ARTICLE A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – Art. R151-43**

- Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.
- Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Toutes les plantations seront composées d'essence locale ; les plantes envahissantes recensées par le Conservatoire Botanique National de Corse sont interdites.
- Les ripisylves des cours d'eau et canaux seront maintenus ; les thalwegs et les canaux de drainage ne seront pas remblayés.

### **ARTICLE A 6 - Stationnement – Art. R151-44 à R 151-46**

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et de l'activité agricole doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées – Art. R151-47 et R151-48**

Les accès aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Tout nouvel accès à partir de la route territoriale est interdit s'il existe une autre possibilité d'accès.

#### **ARTICLE A 8 - Desserte par les réseaux – Art. R151-49 et R151-50**

##### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, ou en cas de difficulté technique pour le raccordement au réseau public, une alimentation autonome est envisageable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

En zones inondables Ai, Asi, Asai, Asbi et Asbri, les forages sont autorisés sous réserve que ces équipements se situent à 0,20 mètre au dessus de la côte de référence ou soient étanchéifiés.

##### **Assainissement**

En l'absence de réseau public, les eaux doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol, établi après avis des services administratifs habilités.

Cependant, en zones inondables Ai, Asi, Asai, Asbi et Asbri, l'assainissement individuel est interdit.

##### **Electricité – Télécommunications**

A l'intérieur des propriétés privées : mise en souterrain des réseaux obligatoires.

##### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs éventuellement nécessaires pour limiter les débits d'eaux de ruissellement dirigés vers les ouvrages collecteurs, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Afin d'éviter la prolifération des gîtes à moustiques, la conception des ouvrages de collecte et de transport des eaux pluviales doit viser à éviter leur stagnation et à rendre leur curage aisé.

Les ouvrages éventuels de stockage des eaux pluviales doivent être recouverts.