PLAN LOCAL
D'URBANISME

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée suivant le décret du 28 décembre 2015.

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES 4

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES 16

A | REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE 17

B | DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES 24

C | DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 29

TITRE 3 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 36

ZONE UA 37

ZONE UB 43

ZONE UD 49

ZONE UM 53

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES 57

ZONE A 58

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES 64

ZONE N 65

ANNEXES 74

ANNEXE 1 : ANNEXE DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES 75

ANNEXE 2 : ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRESENTES SUR LA COMMUNE 76

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.

ARTICLE DI 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Morsiglia, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédé par l'Etat à la Commune.

ARTICLE DI 2 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- Les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral ;
- Les dispositions de la loi Montagne 85-30 du 9 janvier 1985 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la Montagne ;
- Les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), approuvée le 2 octobre 2015 ;
- Les articles L 424-1 et L 102-13 du code de l'urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles L 421-1 à L 421-8 et R 421-1 à R 421-9 du code de l'urbanisme (dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables) ;
- Les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme),
- Les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique) ;
- Les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques) ;
- Les dispositions de l'article R 111-26 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement) ;
- Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales) ;
- L'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R 111-41 à R 111-46 du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L 151-43 et R 151-51 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, dont le droit de préemption urbain, et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires ;
- Dans les Espaces Boisés Classés dont les occupations et utilisations du sol sont réglementées par les dispositions de l'article L 113-1, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 113-1 du code de l'urbanisme ;
- La réglementation relative aux espèces protégées définie aux articles L 411-1, L411-2 à L 415-5, L415-7, L428-9, L428-11, R411-1, R411-3 et R415-1 du Code de l'Environnement ainsi que la réglementation relative aux évaluations des incidences ;
- Les sites Natura 2000 définie aux articles L411-4 et R414-24 du même Code ;
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau ».

ARTICLE DI 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

1. Les **zones urbaines**, dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions des titres 3 sont les zones suivantes :

- **UA**, zone urbaine dense du village principal. Elle compte des secteurs **UAa** correspondants aux lieux-dits historiques et hameaux traditionnels ;
- **UB**, zone urbaine dense en continuité du village principal ;
- **UD**, zone regroupant des édifices historiques religieux ;
- **UM**, zone urbaine de la Marine de Mute.

2. Les **zones à urbaniser**, dites zones AU n'est pas représentée dans le PLU.

3. Les **zones agricoles**, dites zones A auxquelles s'appliquent les dispositions des titres 4, comprend un secteur **Apr** et un secteur **Aspr**, correspondant aux espaces stratégiques agricoles définis au PADDUC.

4. Les **zones naturelles**, dites zones N auxquelles s'appliquent les dispositions des titres 5 comprend 3 secteurs :

- **Nc**, secteur délimitant l'emprise foncière du couvent de l'Annunziata ;
- **Npl**, secteur d'occupation et utilisation du sol liées à l'exploitation de la plage ;
- **Npr,** secteur inclus dans les espaces proches du rivage ;
- **Nt**, secteur correspond au camping de Mute « Isulottu »

5. Les **servitudes** de la mise en œuvre du développement durable suivantes :

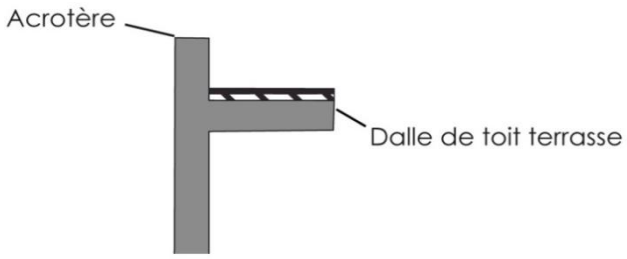
- Les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le rapport de présentation.
- Les **Espaces Boisés Classés** (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les **zones concernées par les risques d'inondation, de submersion et de ruissellement**
- Les **Eléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le titre 2 des dispositions générales ;
- La **limite des Espaces Proches du Rivage** ;
- La **« bande des 100 mètres »** à partir du littoral ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques renvoyant à leurs fiches de prescription devant être prise en compte dans un principe de compatibilité ;

Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Morsiglia n'étant pas totalement couvert par le zonage du présent PLU, par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'appliquent.

ARTICLE DI 4 - LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol :** Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

  Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

  En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0).

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

  Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et poolhouses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc…

  La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- **Attique :** Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

- **Balcon :** Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

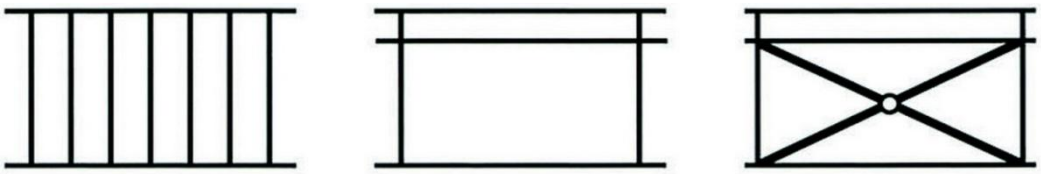
- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Caravane :** Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières :** Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Chéneau :** Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

- **Claires-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins….

  L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë :** Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**
  - **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

    Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

  - **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

- **Constructions à destination d'habitation :**
  - **Logements** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après
  - **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**
  - **Artisanats et commerces de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **Restaurations** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergements hôteliers et touristiques** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinémas** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article l. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
  - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - **Equipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Corniche :** Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Débord aval :** Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Egout du toit :** Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

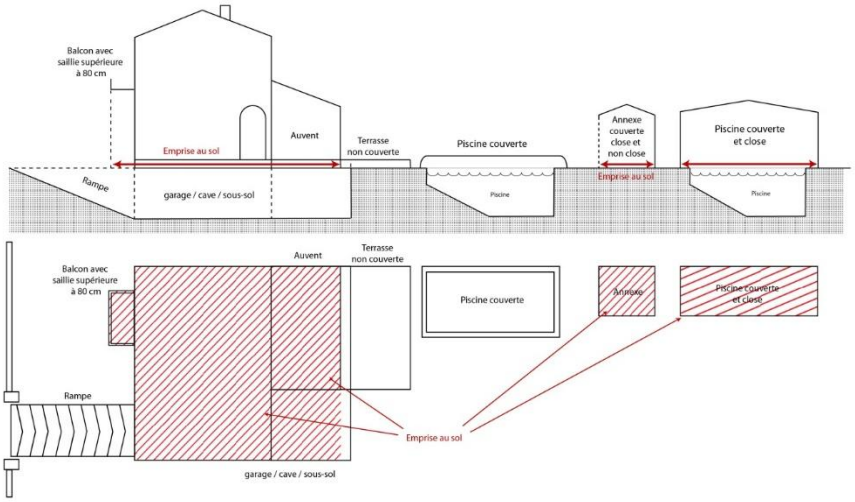
- **Emprise au sol :**

  Définition établie au titre du présent règlement d'urbanisme

  L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

  Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, poolhouse, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm…

  Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…



Définition en vigueur pour les autorisations d'urbanisme et les règles d'extension et d'annexes

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre…).

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

  Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espace boisé classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

  Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres :** Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée et non concernée par des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent :
  - Les espaces libres de pleine terre. Tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.
  - Ou sur dalle (au sol ou en superstructure) à condition de comporter une épaisseur de terre d'au moins 50 centimètres.

  Ils peuvent recevoir les occupations et utilisations du sol suivantes : allées piétonnes, emmarchement, pergolas dont le sol est traité en espace vert, jeux d'enfants, murs de soutènement, fontaines….

- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Façade du bâti :** La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gouttière :** Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :** Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

  Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier.

  Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Jardins familiaux** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :
  - Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
  - Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement locatif social** : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

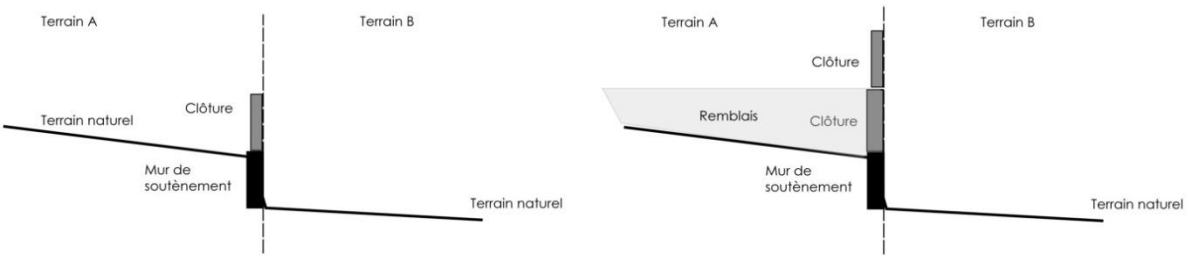
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :** Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

  Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

  Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais

qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu :** Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Plan de masse :** Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

- **Plantations privilégiées :** Il s'agit des espèces végétales à implanter en priorité dans les jardins
  - Les espèces méditerranéennes seront favorisées ;
  - Les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante…) ;
  - Le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

- **Réhabilitation :** Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

- **Rénovation :** Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Ripisylve :** Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

- **Remblais :** Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

- **Retrait :** On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Saillie :** Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Souche :** Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Surface de plancher :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Voies et emprises publiques :**

  Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.

  Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

A | REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 1 – MODALITES D'APLLICATION DES REGLES

1. Modalités d'applications des règles des articles 4-1, relatives à l'emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la ou des constructions tous débords et surplombs inclus ainsi que par les dalles de couvertures apparentes des niveaux en sous-sol, à la surface de l'unité foncière.

Les parties de terrain destinées à être cédées au domaine public pour l'élargissement ou la création de voies ou d'équipements publics doivent être déduites de la surface de l'unité foncière pour le calcul de la surface d'emprise au sol.

Toutefois, sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature,
- Les marquises,
- Les balcons en saillie,
- Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 0.30 mètres,
- Les piscines et les terrasses bâties dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0.60 mètres,
- Les rampes d'accès au sous-sol des bâtiments,
- Les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales, les voiries, les transformateurs électrique, les locaux à conteneurs, les postes de refoulement, les citernes de fioul ou de gaz….

2. Modalités d'applications des règles des articles 4-2, relatives aux conditions de hauteur des constructions

Saufs dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

<u>Modalité de calcul de la hauteur maximale</u>

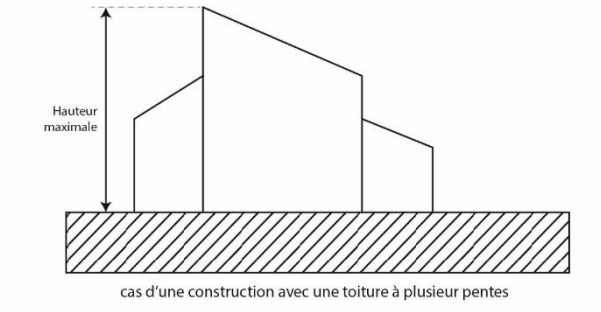
La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- Du point le plus bas de toutes les façades (pied du bâtiment), établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- Sur la plus haute façade, jusqu'à :
    - L'égout du toit (tuile, génoise ou gouttière) dans le cas d'une toiture à pente ;
    - Au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse
    - Sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère

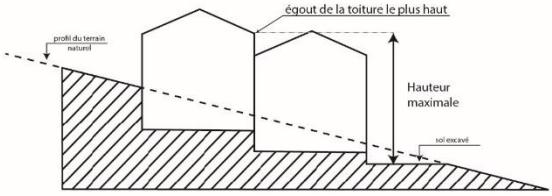
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris et les rampes d'accès dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- Les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées ;
- Les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.

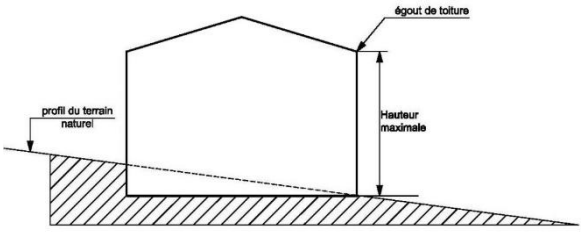
La hauteur des bâtiments doit tenir compte des éléments de paysage et de patrimoine.



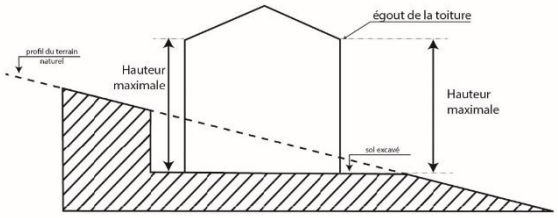
cas d'une construction avec une toiture à plusieur pentes



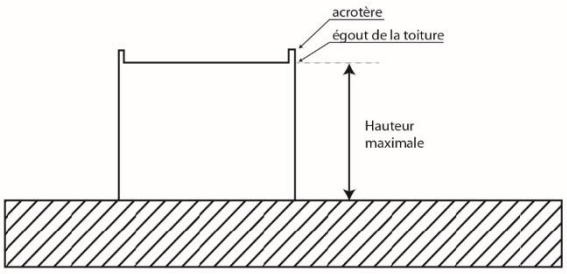
cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé

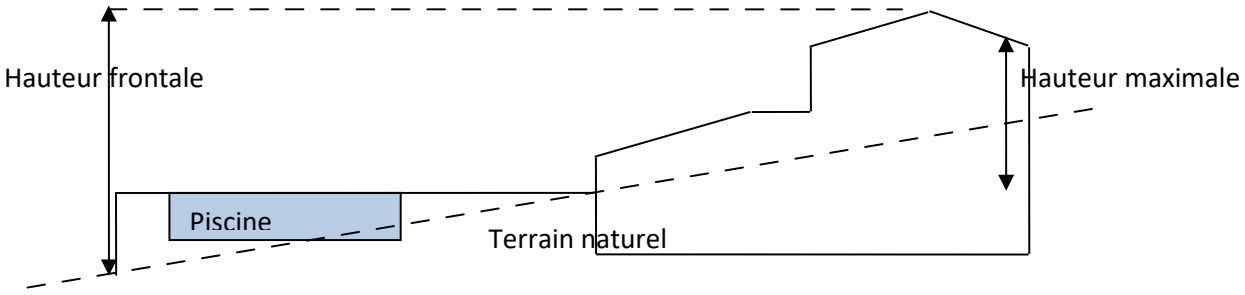


cas d'une construction avec une toiture terrasse

Hauteur frontale :

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet – comprenant bâtiments, annexes, terrasses… mais hors clôtures) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau du faitage pour les toitures en pentes, et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasse », de la façade la plus haute. Elle inclut les différents niveaux de la construction pour les toitures en pentes (et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses), y compris les murs de soutènement des terrasses et des piscines créés à l'occasion du projet s'ils sont en continuité de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.



3. Modalités d'applications des règles des articles 4-3, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Dans toutes les zones, les articles 4-3, relatifs à "l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie automobile (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent pas :

- Aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière, domaine public maritime, chemins piétonniers…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4-4 "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent,
- Aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération sauf aux opérations visées à l'article DG 2,
- Aux débords de toiture d'une longueur inférieure ou égale à 30 cm,
- Aux clôtures et aux murs de soutènement,
- Aux rampes d'accès aux sous-sols,
- Aux rampes d'accès pour personnes handicapées,
- Aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP),
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré sur les plans d'alignement, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

4. Modalités d'applications des règles des articles 4-4, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Dans toutes les zones, les articles 4-4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture d'une longueur inférieure ou égale à 30 cm,
- aux clôtures et aux murs de soutènement,

- aux rampes d'accès aux sous-sols,
- aux rampes d'accès pour personnes handicapées,
- aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

5. Modalités d'application des règles des articles 4-5 relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6. Modalités d'applications des règles de l'article 7, relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Les normes de stationnement sont définies à l'article 6 de chaque zone.

Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (OTNFSP) doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Pour chaque zone, les obligations suivantes en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

– La construction de constructions de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
– Le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche.
– Dans le cas d'augmentation de la Surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la Surface de plancher supplémentaire.
– Le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
– Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Conditions de superficie

Stationnement automobile ou motorisé à quatre roues : la superficie minimale de chaque emplacement de stationnement, y compris les dégagements, ne peut être inférieure à 25 m².

Stationnement deux roues et autres modes doux : obligation de réaliser des locaux fermés réservés au stationnement des vélos et équipés de dispositifs d'attache dans tous les projets de nouvelle construction.

Stationnement commerce

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation

d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 300 mètres). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon inférieur ou égal à 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE DG 2 – REGLES DEROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément aux dérogations mentionnées aux articles L.152-3 à L 152-6 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2. Equipements d'intérêt collectif et services publics – « EICSP »

Lorsqu'ils sont autorisés, les EICSP doivent déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser en prenant en compte :

- Leur nature ;
- Le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- Leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- Le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et aux constructions et installations d'intérêt général

La destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics recouvre :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les établissements d'enseignement ;
- Les établissements de santé ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) ;

Lorsqu'ils sont autorisés et compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux…), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-23 :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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 ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- Qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- Qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- Qui permettent d'améliorer à l'utilisation des énergies renouvelables.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité

permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, dans la limite de 2 m, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- Aux installations nécessaires aux aménagements portuaires et littoraux.

ARTICLE DG 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, 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 PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

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. […].

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

B | DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

1. *DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INNONDATIONS ET SUBMERSSION*

ARTICLE DG 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT et à la SUBMERSION

La commune ne dispose de PPRi, mais les doctrines associées à l'Atlas des Zones Inondables (janvier 2019) et l'Atlas des Zones Submersibles (juillet 2021) s'appliquent.

ARTICLE DG 6 – DISPOSTITIONS RELATIVES AU RUISSELLEMENT URBAIN

1- Règles de recul par rapport aux vallons

Afin de prendre en compte le ruissellement, nonobstant les règles définies dans chacune des zones, toutes les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m de l'axe des vallons identifiés sur le document graphique dès lors qu'ils ne sont pas souterrains.

2- Règles relatives à l'écoulement des eaux

Pour les terrains concernés par les marges de recul des vallons non souterrains :

- Les clôtures ajourées sont autorisées dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux. Les murs, murs-bahuts et grillages à maillage fin sont interdits.
- Aucun dépôt ni stockage de matériel susceptible d'être emporté par les eaux n'est autorisé dans cette bande de 5 m.

Pour les terrains non-concernés par les marges de recul des vallons, toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

3- Dispositifs de rétention

Conditions générales

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute création ou extension de surface de plancher et toute imperméabilisation nouvelle sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

La réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir **la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.**

L'aménagement devra comporter :

- Un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles…),
- Un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de

collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Les systèmes à ciel ouverts sont interdits.

- Un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les superficies des toitures terrasses dotées d'un système de rétention, infiltration et limitation des débits de rejet peuvent être comptabilisées comme ouvrage de rétention. **Cette disposition est à privilégier dans les zones inondables.**

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (**Sim** exprimées en m²) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 90 mm* par heure soit un coefficient majoré de 0,1 m^3/m^2 (100 litres par m²). Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m^3) se fera alors comme suit :

Vr (m³) = Sim (m²) x 0,1 (m³/m²)

(Volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée, 100 litres de rétention doivent être prévus)

4- Déversement - Raccordement aux réseaux des eaux pluviales

Conditions générales

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit. En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront déterminés par les services techniques municipaux lorsqu'il existe un exutoire public, ou par une expertise dans les autres cas.

- ***Cas A - En l'absence d'exutoire :***

  Les eaux devront faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

  En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service assainissement.

  En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

  En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

- ***Cas B - En présence d'un exutoire privé :***

  S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une

autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées par le service assainissement.

- ***Cas C - En présence d'un exutoire public :***
  Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par la Collectivité ou l'expertise.

Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se fera dans des boites de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

Dispenses

L'instruction des demandes par le service assainissement permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

- Sont dispensés d'autorisation les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) au bâti ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées existants, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, ainsi qu'absence de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) ;
- Pourront être dispensés d'autorisation les terrains en zone UA compte tenu de leur contrainte topographique ou bâtie.
- Pour autorisations d'urbanisme passant par une démolition du bâti existant (superstructures), les calculs devront prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

2. *DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INCENDIE*

ARTICLE DG 7 -PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES

La commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) Naturels Incendies de Feux de Forêt. Il est toutefois recommandé de consulter l'étude IRSTEA de 2014 sur les interfaces habitats-forêts.

ARTICLE DG 8 –REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT

En application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2014, il est rappelé que le débroussaillement est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des d'habitation et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, y compris sur les propriétés voisines si nécessaires.

En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi, qui pourra procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.

En l'absence de débroussaillement, une amende de 30 €/m² peut être appliquée en application des

articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.

Le maire peut même porter jusqu'à 100 mètres l'obligation de débroussaillement.

3. DISPOSITION RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

ARTICLE DG 9 –TRANSPORTS DE MATIERES DANGEUREUSES

C'est aux abords des voies de circulation D35 et D80, qui traversent le village historique et découpent le territoire communal, que se concentrent les risques de TMD.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES DE SEISMES ET DE MOUVEMENT DE TERRAIN

ARTICLE DG 10 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…).

L'ensemble du territoire de Morsiglia est classé en zone 1 au titre du risque sismique, par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une zone de « Sismicité très faible » considéré comme négligeable mais non nul, où aucune précaution particulière contre le risque de sismicité n'est prévue au niveau régional.

ARTICLE DG 11 - LES RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILES et MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune est soumise au risque de **retrait-gonflement des argiles**. À ce titre, la DREAL Corse a publié une carte d'aléa. Il en ressort qu'une part importante du territoire communal – notamment le Sud et l'Est du territoire – est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique est nécessaire avant la réalisation de travaux sur les zones concernées.

Morsiglia appartient à la zone d'étude de l'étude de 2010 du BRGM dans l'attente de la carte régionale des **mouvements de terrain**.

ARTICLE DG 12 - LE RISQUE AMIANTE ENVIRONNEMENTAL

L'amiante est une fibre minérale naturelle obtenue par broyage de roches minérales dont l'exposition peut provoquer un certain nombre de pathologies, même en cas d'exposition ponctuelle et limitée. Autrement dit, c'est la mise à nu des sols et des roches amiantifères qui est à l'origine du risque.

La cartographie des roches potentiellement amiantifères en corse réalisée par le BRGM en 1997 montre que les affleurements de serpentinites se concentrent dans les régions du cap corse au nord, du Nebbio, de Ponte-Leccia, de la Castagniccia, du San-Pétrone, de Pietra-di-Verde, jusqu'à la région de Ghisoni et de l'Inzecca au sud. Des zones potentiellement amiantifères sont recensées sur la commune (voir cartographie en annexe risques) pour lesquelles existent une réglementation en matière de prévention des risques sanitaires. Depuis 2010, le département de la Haute-Corse possède une cartographie de l'aléa amiante environnemental et la déclinaison en trois classes de l'aléa « amiante environnemental ». Dans la mesure où ces risques sont connus, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

Afin de prévenir ce risque, l'article 113 de la loi n° 2016-1088 a introduit le repérage de l'amiante avant certaines opérations dans le code du travail. Le décret n° 2017-899 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations définit les conditions d'application ou d'exemption prévues par l'article L. 4412-2 du code du travail, selon le périmètre et la nature de l'opération envisagée, en s'appuyant sur des modalités techniques adaptées au domaine d'activité envisagé. Face aux spécificités des repérages d'amiante en milieu naturel, une norme impose l'intervention de géologues aux compétences éprouvées dans la caractérisation des roches et des sols.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation de construire, « *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* » selon l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'instruction de tous les projets comportant des travaux de terrassements en zone amiantifère, qu'ils relèvent ou non de l'attribution d'un droit à construire, l'instruction doit prendre en compte le risque afférent. Cette obligation s'étend à l'ensemble des projets, y compris les travaux de faible ampleur réalisés au sein de l'enveloppe villageoise. Lorsqu'ils sont soumis au maire, celui-ci rappellera aux pétitionnaires les obligations de protection des travailleurs et de l'environnement.

Voici ci-après quelques préconisations de gestion du risque lors de travaux sur des terrains exposés au risque amiantifère :

En extérieur, les activités exerçant des contraintes mécaniques sur la roche ou le sol amiantifère, en particulier en période sèche, doivent être évitées dans la mesure du possible. Les surfaces de terrain décapées en zone amiantifère doivent être minimisées au strict nécessaire. Les zones d'affleurement de roches amiantifères mises à nu devront être recouvertes dès que possible par des matériaux ne comportant pas de fibres d'amiante (terres végétales, sablons, graves, autres déblais, couverture bitumineuse, dalle béton, béton projeté, etc.). La couverture doit pouvoir résister à l'érosion éolienne, aux précipitations et au ruissellement des eaux. La nature et la mise en place du recouvrement dépendent de l'inclinaison plus ou moins abrupte de la pente de l'affleurement.

En intérieur, il est indispensable de procéder à un nettoyage humide très régulier des surfaces.

Enfin, le présent règlement rappel que toute opération nécessitant un maître d'ouvrage est régie par le code du travail et le code de la construction.

Les annexes au PLU rappellent les dispositions de prise en compte du risque lors de la conception des projets et concernant la protection des travailleurs.

ARTICLE DG 13 – LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DES MOUSTIQUES

Dans un contexte de lutte contre la prolifération des moustiques et transmission de maladies, l'arrêté préfectoral 10 02007-345-15 du 11 décembre 2007 s'applique. Il figure en annexe du PLU. Ses grands principes sont :

- L'ensemble des constructions (publiques et privées) ne doit pas être la source de création de nouveaux gîtes larvaires (notamment les eaux stagnantes). Il conviendra en particulier de bien étudier la conception d'éléments tels que les toits-terrasse, les terrasses sur plots, les siphons de sol, qui peuvent être une source importante de gîtes.
- Les ouvrages de stockage des eaux pluviales ou usées ne doivent pas permettre l'implantation de gîtes. Ils doivent posséder un système de vidange efficace.
- Toutes les canalisations et les aérations doivent être hermétiques aux moustiques. Les canaux doivent être aisément nettoyés et entretenus.

C | DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE DG 14 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU à l'exception de la zone UA, sous réserve que :

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de

l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

2. **Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique**

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

3. **Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher doit :

- Être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- Justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.)
- Avoir une consommation énergétique et une production d'énergie respectant les dispositions de la règlementation RT2020 (constructions BEPOS).

4. **Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire**

Ils chercheront à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

ARTICLE DG 15 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés crées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLU et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

ARTICLE DG 16 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- *« D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*
- *« D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 2 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 du règlement, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

1. Espaces Verts Protégés

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage. Ils peuvent prendre l'aspect d'un espace ensauvagé ou d'un jardin entretenu et aménagé sous réserve du respect des règles ci-dessous.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) ;
- Au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- Tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux.

2. Patrimoine végétal et naturel

Le patrimoine végétal et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements… qui du fait de leur agencement, leur force, leurs qualités… présentent un intérêt patrimonial.

Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable.
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. Les arbres tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

3. Espèces exotiques envahissante.

Il est interdit de planter des espèces végétales exotiques envahissantes et les espèces plantées doivent être préférentiellement indigènes et produites localement, de type végétal local ou Corsica Grana.

L'annexe 2 du présent règlement apporte quelques précisions sur les espèces envahissantes.

ARTICLE DG 17 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

2. Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le ministre chargé des sites, soit par le préfet du département.

3. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Protections du patrimoine architectural et bâti communal

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Le patrimoine architectural et bâti communal correspond aux éléments dont les caractéristiques illustrent l'identité et le passé communal et dont les qualités les distinguent des autres bâtiments ou éléments architecturaux. Ils sont représentés dans le présent PLU par un une étoile marron sur le zonage.

Les prescriptions générales qui y sont applicables sont les suivantes :

a. Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié, y compris ceux non soumis à un régime d'autorisation. Toute évolution apportée au patrimoine doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
b. Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique :
    - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
    - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
        - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
        - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
        - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
        - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
        - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
    - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Les éléments identifiés sont détaillés dans la liste suivante :

N°	Nom	Lieudit	Intérêt
1	Couvent de l'Annunziata	Covento	Bâtiment classé aux monuments historiques, lieu emblématique de la commune.
2	Eglise Saint Cyprien	Chjesa	Ensemble paroissial du village, lieu de culte et de cérémonie actuel.
3	Tour de Stanti	Stanti	Tour pisane, fait partie du sentier du patrimoine, participe à la silhouette du village.
4	Eglise Saint Jean Baptiste	Pécorile	Eglise accessible à tous les administrés du village par sa proximité et lieu de culte le plus usité. En phase avec la tour Saint Jean, classée aux monuments

			historiques.
5	Palazzu Guelfucci	Pécorile	Maison d'américain, avec un patio à préserver.
6	Tour Caraccioli	Pécorile	Tour pisane, la plus vieille du village. Réhabilitée en habitation et collée au palazzu, elle doit conserver son volume historique.
7	Tour de Pianasca	Pécorile	Plus grosse tour pisane de Morsiglia. Également habitée, elle devra conserver son volume historique.
8	Tour de Torraccia	Pécorile	Tour pisane de l'ensemble des tours de Pécorile. Également habitée, elle devra conserver son volume historique.
9	Tour Gaspari	Stanti	Tour pisane isolée en contrebas du village, elle fait partie de la silhouette paysagère perçue depuis le sud. Réhabilitée en habitation, elle devra conserver son aspect et son volume.
10	Chapelle Notre-Dame-des-Grâces	Notre-Dame-des-Grâces	Lieu emblématique de la fête votive de la commune. Vue et ensemble paysager remarquable.
11	Chapelle Saint-Augustin	Saint-Augustin	Chapelle en ruine, accessible à pied. Point de vue remarquable sur l'ensemble du cap, objectif de randonnée. Ses murs doivent être préservés.
12	Chapelle Sainte Marie	Pruno	Petite chapelle du hameau historique de Pruno.
13	Chapelle Santa Lucia	Giovanacce	Chapelle isolée, traditionnelle. Ses murs et aspects sont à préserver.
14	Moulin	Monte Grosso	Ancien moulin à vent, typique du Cap Corse, sur un sentier de randonnée reliant le village au littoral.

15	Moulin	Monte Grosso	Ancien moulin à vent, typique du Cap Corse, sur un sentier de randonnée reliant le village au littoral.
16	Site archéologique	Guaïta	Site néolithique ou paléolithique aillant fait l'objet de fouilles dans les années 2010.
17	Eglise Saint-Roch	Stanti	Eglise historique du hameau avec sa place, lieu de festivités, de manifestations d'art.
18	Tour Saint-Jean	Pécorile	Tour pisane, fait partie du sentier du patrimoine et de l'ensemble emblématique de la place Saint Jean, avec l'église du même nom. Lieu de manifestations festives du village.
19	Terrasse de passerillage	Mucchieta	Patrimoine viticole historique et rare sur le Cap Corse, servant encore au passerillage du raisin muscat.

TITRE 3 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux centralités-villageoises anciennes de la commune, soient Baragogna, Stanti et Pécorile, qui composent le centre historique du village.

*La zone UA comprend un secteur **UAa** qui correspond aux lieux-dits ou hameaux de : Mucchieta, Pruno, Posacce, Nova et Giovannacce.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		*
	Exploitation forestière		*
Habitation	Logement	*	
	Hébergement	*	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	
	Restauration	*	
	Commerce de gros		*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	
	Hébergement hôtelier et touristique	*	
	Cinéma		*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		*
	Salles d'art et de spectacles		*
	Equipements sportifs		*
	Autres équipements recevant du public	*	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		*
	Entrepôt		*
	Bureau		*
	Centre de congrès et d'exposition		*

1.2 - Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et à usage agricole ;
- Les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux) ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation ;
- Les carrières.

1.3 Dans le secteur UAa :
Aucune nouvelle construction n'est permise. Seules les réhabilitations et rénovations à l'identique sont autorisées tout en respectant la charte paysagère et architecturale du cap corse.
Elles doivent s'opérer dans le volume du bâtiment existant (Cf. Fiche d'action 1.4.1 de la Charte architecturale et paysagère du Cap Corse).

ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG16 du présent règlement.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG17 du présent règlement.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementée

4.2- Hauteur des constructions

Dans la zone UA, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- Pour conserver l'harmonie d'un front bâti ou assurer la préservation d'un bâtiment ancien de qualité sous réserve de respecter d'adaptation mineure fixée à l'article 8 des Dispositions Générales ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UAa, La hauteur autorisée correspond à celle du bâtiment existant.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Dans la zone UA :
Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existant ou projeté ou au nu des façades existantes.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Lorsque la façade sur rue présente une longueur d'au moins 10 mètres, un retrait ponctuel est possible ;
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- Lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- Pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UAa :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme à celle du bâtiment existant

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA :
Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives dans une bande de 15 m de profondeur, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas cette condition peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Dans le secteur UAa :
L'implantation par rapport aux limites séparatives doit être conforme à celle du bâtiment existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Dispositions particulières

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les constructions nouvelles seront conçues avec des volumes bâtis simples et respectant les caractéristiques architecturales de l'existant et en tenant compte des prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

5.2 – Couvertures et toitures

Les toitures doivent être en lauze naturelle, avec des enduits fins talochés de teinte foncée de manière à se fondre dans le paysage.

Une couverture en lauzes traditionnelles sera demandée dans le cas où une intégration architecturale, ou une continuité avec le bâti existant, la rend nécessaire, et ce tant pour une demande de travaux sur une construction existante, ou la réalisation d'une construction nouvelle.

Les toitures terrasses devront adopter l'architecture traditionnelle des séchoirs présents sur la commune.

5.3 – Façades

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre respectant la tonalité des pierres locales et assemblées avec des joints fins, soit revêtues d'un enduit traditionnel à la chaux grasse et au sable, frottés ou talochés ou en ciment teinté taloché.

Sont interdit les enduits ciment brut non teintés, les enduits tyroliens et les enduits projetés non talochés.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie conformément aux prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse définies à travers les fiches d'actions.

5.4 – Les fermetures individuelles

Les volets devront être persiennés et montés sur gonds extérieurs. Les volets roulants sont strictement interdits. Les volets pleins issus d'une réhabilitation peuvent être conservés. Ils seront d'aspect bois et peints selon une palette de couleurs déposée en mairie.

Les portes seront d'aspect bois. En cas de rénovation, les ferrures seront conservées.

5.5 – Clôtures

Les clôtures éventuelles devront s'intégrer au site en étant discrètes et du même matériau que ceux avoisinants.

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

6.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâtiment, terrasses, piscines, voies, aires de stationnement, cour de récréation, …) devront être traitées en espaces verts

6.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

6.3 – Mesures prises pour le verdissement

Les espaces marqués d'une trame d'EVP au plan de zonage devront respecter les prescriptions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 7 : STATIONNEMENT

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 1 du présent règlement d'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

Il est imposé :
Pour les immeubles d'habitation :
- 1 place / logement de moins de 70 m² de SDP,
- 1,5 place / logement de plus de 70 m² de SDP.

Ces normes ne s'opposent pas à la restauration d'immeubles existant dans leur volume initial.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur les RD 35 et 80 est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

8.2. Conditions de desserte

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Cette règle ne concerne pas les bâtiments et serres agricoles.

9.2 – Assainissement

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Toutefois, dans le secteur UAa, les systèmes autonomes d'assainissement sont autorisés.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.
Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.4 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.5 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

9.6 – Déchets

Pour tout bâtiment nouveau, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat extension des centralité-villageoises de Baragogna, Pecorile et Stanti.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		*
	Exploitation forestière		*
Habitation	Logement	*	
	Hébergement	*	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	
	Restauration	*	
	Commerce de gros		*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	
	Hébergement hôtelier et touristique	*	
	Cinéma		*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		*
	Salles d'art et de spectacles	*	
	Equipements sportifs	*	
	Autres équipements recevant du public	*	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		*
	Entrepôt		*
	Bureau		*
	Centre de congrès et d'exposition		*

1.2 - De plus, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et à usage agricole ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone
- Les dépôts de véhicule, les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux) ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation ;
- Les carrières.

ARTICLE UB 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG16 du présent règlement.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG17 du présent règlement.

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU excède la valeur réglementée précédemment sont autorisées :

- La restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à cette date.
- L'extension des constructions existantes ou la création d'annexes, dans la limite de 15% de l'emprise préexistante à cette date.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- Pour conserver l'harmonie d'un front bâti ou assurer la préservation d'un bâtiment ancien de qualité sous réserve de respecter d'adaptation mineure fixée à l'article 1 des Dispositions Générales ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existant ou projeté ou au nu des façades existantes.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Lorsque la façade sur rue présente une longueur d'au moins 10 mètres, un retrait ponctuel est possible ;
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- Lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- Pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas cette condition peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée d'une construction existante.

ARTICLE UB 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Dispositions particulières

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
Les constructions nouvelles seront conçues avec des volumes bâtis simples et respectant les caractéristiques architecturales de l'existant et en tenant compte des prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

5.2 – Couvertures et toitures

Les toitures doivent être en lauze naturelle, avec des enduits fins talochés de teinte foncée de manière à se fondre dans le paysage.

Une couverture en lauzes traditionnelles sera demandée dans le cas où une intégration architecturale, ou une continuité avec le bâti existant, la rend nécessaire, et ce tant pour une demande de travaux sur une construction existante, ou la réalisation d'une construction nouvelle.

Les toitures terrasses devront adopter l'architecture traditionnelle des séchoirs présents sur la commune.

5.3 – Façades

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre respectant la tonalité des pierres locales et assemblées avec des joints fins, soit revêtues d'un enduit traditionnel à la chaux grasse et au sable, frottés ou talochés ou en ciment teinté taloché.

Sont interdit les enduits ciment brut non teintés, les enduits tyroliens et les enduits projetés non talochés.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie conformément aux prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse définies à travers les fiches d'actions.

5.4 – Les fermetures individuelles

Les volets devront être persiennés et montés sur gonds extérieurs. Les volets roulants sont strictement interdits. Les volets pleins issus d'une réhabilitation peuvent être conservés. Ils seront d'aspect bois et peints selon une palette de couleurs déposée en mairie.

Les portes seront d'aspect bois. En cas de rénovation, les ferrures seront conservées.

5.5 – Clôtures

Les clôtures éventuelles devront s'intégrer au site en étant discrètes et du même matériau que ceux avoisinants.

ARTICLE UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâtiment, terrasses, piscines, voies, aires de stationnement, cour de récréation, …) devront être traitées en espaces verts

6.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

S'appliquent les dispositions générales des zones UA.

6.3 – Mesures prises pour le verdissement

Les espaces marqués d'une trame d'EVP au plan de zonage devront respecter les prescriptions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Conditions d'Accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur les RD 35 et 80 est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

8.2 – Conditions de desserte des terrains

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Cette règle ne concerne pas les bâtiments et serres agricoles.

9.2 – Assainissement

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.
Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.4 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.5 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

9.6 – Déchets

Pour tout bâtiment nouveau, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

ZONE UD

Caractère de la zone :

Cette zone regroupe des édifices historiques religieux au lieu-dit de Posacce.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		*
	Exploitation forestière		*
Habitation	Logement	*	
	Hébergement		*
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		*
	Restauration		*
	Commerce de gros		*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		*
	Hébergement hôtelier et touristique		*
	Cinéma		*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		*
	Salles d'art et de spectacles		*
	Equipements sportifs		*
	Autres équipements recevant du public	*	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		*
	Entrepôt		*
	Bureau		*
	Centre de congrès et d'exposition		*

1.2 - Sont autorisées sous conditions les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU:

- La restauration ou la reconstruction à l'identique du volume des constructions existants (en cas de sinistre et de démolition) sur les emprises préexistantes à cette date ;
- Les travaux d'entretien, de rénovation et de requalification ;

ARTICLE UD 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG16 du présent règlement.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier

protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG17 du présent règlement.

ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur autorisée correspond à celle du bâtiment existant.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme à celle des constructions existantes.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparative doit être conforme à celle du bâtiment existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Dispositions particulières

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
Les constructions nouvelles seront conçues avec des volumes bâtis simples et respectant les caractéristiques architecturales de l'existant et en tenant compte des prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

5.2 – Façades

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre respectant la tonalité des pierres locales et assemblées avec des joints fins, soit revêtues d'un enduit traditionnel à la chaux grasse et au sable, frottés ou talochés ou en ciment teinté taloché.

Sont interdit les enduits ciment brut non teintés, les enduits tyroliens et les enduits projetés non talochés.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie conformément aux prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse définies à travers les fiches d'actions.

5.3 – Clôtures

Les clôtures éventuelles devront s'intégrer au site en étant discrètes et du même matériau que ceux avoisinants.

ARTICLE UD 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UD 7 : STATIONNEMENT

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans l'article DG 1 du présent règlement d'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Conditions d'Accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

8.2 – Conditions de desserte

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

ARTICLE UD 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 – Assainissement

Les systèmes autonomes d'assainissement sont autorisés.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.
Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

ZONE UM

Caractère de la zone :

La zone UM correspond aux espaces accueillants des habitations, constructions ou équipements de la marine de Mute.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		*
	Exploitation forestière		*
Habitation	Logement	*	
	Hébergement	*	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	
	Restauration	*	
	Commerce de gros		*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	
	Hébergement hôtelier et touristique	*	
	Cinéma		*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		*
	Salles d'art et de spectacles		*
	Equipements sportifs		*
	Autres équipements recevant du public		*
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		*
	Entrepôt		*
	Bureau		*
	Centre de congrès et d'exposition		*

1.2 - Sont autorisées sous conditions :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UM 2.
De plus, conformément à l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ».
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (l'article L.121-17).

Sont également interdits les changements de destination pour tous les bâtiments situés dans la bande des 100m, à l'exception constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE UM 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU :

- Les travaux d'entretien, de rénovation et de requalification.
- La réhabilitation des constructions existantes sous réserve de rester le caractère de la zone.
- La restauration ou la reconstruction à l'identique du volume des constructions existants (en cas de sinistre et de démolition) sur les emprises préexistantes à cette date.

ARTICLE UM 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UM 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur autorisée correspond à celle du bâtiment existant.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme à celle des constructions existantes.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit être conforme à celle du bâtiment existant.

Le retrait ne pourra être déterminé que dans le cadre d'une adaptation mineure tel que défini par l'article DG 1, premier alinéa, des Dispositions Générales du règlement.

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

Non réglementé

ARTICLE UM 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Dispositions particulières

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
Les constructions nouvelles seront conçues avec des volumes bâtis simples et respectant les caractéristiques architecturales de l'existant et en tenant compte des prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

5.2 – Façades

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre respectant la tonalité des pierres locales et assemblées avec des joints fins, soit revêtues d'un enduit traditionnel à la chaux grasse et au sable, frottés ou talochés ou en ciment teinté taloché.

Sont interdit les enduits ciment brut non teintés, les enduits tyroliens et les enduits projetés non talochés.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie conformément aux prescriptions de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse définies à travers les fiches d'actions.

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

Non réglementé

ARTICLE UM 7 : STATIONNEMENT

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans l'article DG 1 du présent règlement d'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

8.1 – Conditions d'Accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

8.2 – Conditions de desserte

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures

ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

ARTICLE UM 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

9.1 – Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 – Assainissement

Les systèmes autonomes d'assainissement sont autorisés.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.
Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

*Elle comprend un secteur **A** et un secteur **Apr**, qui correspondent respectivement aux espaces agricoles et à la traduction des ERPAT du PADDAC (A), parfois protégés car appartenant aux espaces proches du rivage (Apr).*

*Elle comprend un secteur **Aspr**, espace agricole reconnu comme espace stratégique qui peuvent être concernés par les espaces remarquables et caractéristiques au sens de la loi Littoral ou situés dans les espaces proches du rivage.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.3 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	
	Exploitation forestière	*	
Habitation	Logement	*	
	Hébergement		*
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		*
	Restauration		*
	Commerce de gros		*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		*
	Hébergement hôtelier et touristique		*
	Cinéma		*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		*
	Salles d'art et de spectacles		*
	Equipements sportifs		*
	Autres équipements recevant du public		*
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		*
	Entrepôt		*
	Bureau		*
	Centre de congrès et d'exposition		*

ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs en dehors des espaces proches du rivage et des espaces remarquables et caractéristiques au titre de la loi Littoral :

La construction d'un logement n'est possible qu'à la condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction pour un agriculteur et si son activité nécessite une présence permanente et rapprochée.

Dans les secteurs A seules 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.

La réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation, etc.).

Dans le secteur Apr et Aspr seules sont autorisés

En application de l'article L. 121-24 du code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, 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 les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Sous réserve du Plan de Prévention des Risques Inondations, la réfection des constructions existants

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.2- Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation (extensions incluses), la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- Dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Par rapport aux RD, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement de ces voies et 5 m de l'alignement des autres voies avec des adaptations à la règle possibles notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Pour les réseaux d'intérêt public.
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites, des volumes existants.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites, des volumes existants.

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

La zone d'implantation des extensions et annexes à l'habitation doit être précisée : un rayon de 20 mètres maximum autour des bâtiments d'habitation est ainsi défini. Cette disposition n'est pas applicable aux châssis, serres, piscines non couvertes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites, des volumes existants.

ARTICLE A 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Couvertures et toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en lause sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Les couvertures doivent être en lause.

5.2 – Façades

Les façades doivent être traitées avec simplicité dans les tons des constructions proches et dans la gamme du sol environnant.

5.3 – Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- Soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Les grillages et les murs bahut des clôtures doivent être conçus de manière à permettre le libre écoulement des eaux et les circulations de la petite faune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

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

6.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

6.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Les plantations remarquables doivent être conservées.

ARTICLE A 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.2 – Conditions de desserte des terrains

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

Pour des raisons de sécurité, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

ARTICLE A 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau et défense incendie

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable par forage ou par un système particulier est autorisée dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une construction d'habitation (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

9.2 – Assainissement

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe. En l'absence de réseau d'assainissement, un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est Interdit.

9.3 – Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels

9.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

- *Nc, secteur délimitant l'emprise foncière du couvent de l'Annunziata ;*
- *Npl, secteur d'occupation et utilisation du sol liées à l'exploitation de la plage ;*
- *Npr, secteur inclus dans les espaces proches du rivage ;*
- *Nt, secteur correspond au camping de Mute « Isulottu ».*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	
	Exploitation forestière	*	
Habitation	Logement		*
	Hébergement		*
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		*
	Restauration		*
	Commerce de gros		*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		*
	Hébergement hôtelier et touristique		*
	Cinéma		*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		*
	Salles d'art et de spectacles		*
	Equipements sportifs		*
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		*
	Entrepôt		*
	Bureau		*
	Centre de congrès et d'exposition		*

ARTICLE N 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les zones N et Nt, à l'exception des secteurs Nc, Npl et Npr sont autorisés sous conditions :

Les extensions et les annexes des bâtiments existants hors bande des 100 mètres à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- Que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
- Que les extensions ou les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du CU ;
- Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante et n'excède pas un total de 250 m² (de surface de plancher par unité foncière (existant + extension + piscine et annexes génératrices de surface de plancher) ;
- Que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.

L'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ;

- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ne doivent pas être imperméabilisées ;
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

Les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales, sous réserve :

- De la présence effective d'un siège d'exploitation sur l'unité foncière concernée ;
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU ;
- Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :

- Que cette autorisation ne concerne que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne constitue pas une nouvelle construction ;
- Qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
- Que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- Qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans la zone N concernée par les espaces remarquables et caractéristiques sont seulement admises la liste restrictive des occupations et utilisations du sol suivantes :

En application du deuxième alinéa de l'article L 121-23 à 27 et R 121-5 et 6, peuvent être implantés, après enquête publique, dans les cas prévus par le décret du Conseil d'Etat n° 2004310 du 29 mars 2004, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- La réfection des bâtiments existants sans possibilité d'agrandissement, et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, 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 les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 mètres carrés ;
    - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements ne peuvent être aménagés qu'au-delà de la bande inconstructible des 100 mètres, et doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur Nc sont seulement admises les conditions de l'occupation et utilisation du sol liées à l'exploitation du couvent. Les nouvelles constructions sont interdites.

Dans le secteur Npl sont seulement admises les conditions de l'occupation et utilisation du sol liées à l'exploitation de la plage :

- Celles destinées à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites ;
- La mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité, lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements ;
- Les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ;
- L'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ;
- 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 les postes de secours.
- La réfection des bâtiments existants ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- Les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis ;
- Le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage de longue durée. Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront les conditions d'utilisation de ces débarcadères, en particulier la durée maximale d'amarrage ;
- Les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilités réduites ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau). Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront leurs conditions d'utilisation, et en particulier, la durée d'occupation.
- Les auberges et abris du pêcheur, dans le respect des conditions du SMVM et sous réserve de l'obtention de la ou les autorisations administratives nécessaires ;
- Les paillotes et restaurants de plages, 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 de d'en améliorer la gestion, ainsi que par l'amélioration de l'accès à la plage, …

Dans les ERC, les autres aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme ne pourront se faire qu'à l'arrière de la plage :

- Les aires de stationnement non imperméabilisées et indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces ;
- La réfection des bâtiments existants et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

Ces aménagements ne sont autorisés que sur le DPM, sous réserve d'obtenir une autorisation du préfet de Haute-Corse (AOT).

Dans les secteurs Npr, seule l'extension limitée des bâtiments existants, hors de la bande des 100m, ainsi que leur réhabilitation sont admises.

Dans les secteurs Nt sont seulement admises l'extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ainsi que leur réhabilitation ; à la condition d'être liées à l'exploitation du camping de Mute. Toute nouvelle construction ou installation est interdite.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut en aucun cas être supérieure à :

- Dans la zone N : 7 mètres ;
- Dans les seuls secteurs Nc et Npr : 5 mètres au faîtage du bâtiment ;
- Dans les secteurs Npl et Nt : la hauteur des constructions est limitée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Par rapport aux RD, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement de ces voies et 5 m de l'alignement des autres voies avec des adaptations à la règle possibles notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Pour les réseaux d'intérêt public ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

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

La zone d'implantation des extensions et annexes à l'habitation doit être précisée : un rayon de 20 mètres maximum autour des bâtiments d'habitation est ainsi défini. Cette disposition n'est pas applicable aux châssis, serres, piscines non couvertes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE N 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Couvertures et toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en lause sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Les couvertures doivent être en lause.

5.2 – Façades

Les façades doivent être traitées avec simplicité dans les tons des constructions proches et dans la gamme du sol environnant.

5.3 – Publicité et enseignes

S'appliquent les dispositions générales des zones N.

5.4 – Les fermetures individuelles

S'appliquent les dispositions générales des zones N.

5.5 – Clôtures

Pour rappel, les clôtures édifiées dans des zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU sont soumises à déclaration préalable.

- Elles doivent être posées au moins 35 cm au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitée à 1,20m, excepté pour les clôtures directement liées aux bâtiments qui ne pourront excéder 2 mètres, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du sol naturel ;
- Elles ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune ;
- Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels ;
- Elles doivent n'être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;
- Elles doivent permettre la circulation et l'évacuation des eaux de ruissellement ;
- Les talus et murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage, en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur mode de traitement.
- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel ;
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.) ;

- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages ;
- Les talus et murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage, en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur mode de traitement.

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 code environnement).

Concernant les clôtures existantes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.

Pour les clôtures réalisées après le 2 février 1993, celles-ci devront être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Clôtures des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Clôtures des élevages équins ;
- Clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Domaines nationaux ;
- Clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- Clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

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

6.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Les aires de stationnements ne devront être ni bitumés ni bétonnés. Elles seront traitées de manières paysagères et plantées d'essences locales.

6.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Les plantations remarquables doivent être conservées.

ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

8.2 – Conditions de desserte des terrains

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

Pour des raisons de sécurité, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

ARTICLE N 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau et défense incendie

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable par forage ou par un système particulier est autorisée dans le respect des dispositions sanitaires.

9.2 – Assainissement

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3 – Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

9.4 - Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution, de toute nature, devront être réalisés en souterrain.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ANNEXE DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

ANNEXE 2 : ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRESENTES SUR LA COMMUNE

La commune et les porteurs de projets sont invités à se rapprocher du Conservatoire Botanique National Corse (CBNC) ou à consulter la plateforme www.invmed.fr concernant les mesures de gestion des espèces végétales.

Les espèces identifiées sur le territoire ne doivent pas être utilisées dans les aménagements des jardins et espaces verts :

- Carpobrotus edulis (L.) N,E.Br., 1926
- Paspalum distichum L., 1759
- Sorghum halepense (L.) Pers., 1805

Il est également interdit d'utiliser et de planter des espèces exotiques envahissantes.