

DOCUMENT 3

REGLEMENT DU PLU

COMMUNE OCCHIATANA
HAUTE CORSE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d' Occhiatana (haute corse).

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal ;

1 les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.

2. les articles du code de l'urbanisme concernant :

- le permis de construire,
- les lotissements,
- les périmètres sensibles,
- les zones d'intervention foncière (ZIF),
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU),
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- les espaces et milieux à préserver (L. 146.6),
- l'extension de l'urbanisation (L. 146.4, L.145.3.III)

3. les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et les stationnements des caravanes.

4. les prescriptions nationales ou particulières fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L.111-1 et L.121.10 du code de l'urbanisme).

5. les lois :

- sur les monuments historiques, du 31 décembre 1913,
- sur les sites, du 2 mai 1930,
 - "montagne", du 9 janvier 1985,
 - "littoral", du 3 janvier 1986,
 - sur les paysages, du 8 janvier 1993.
 - n°01-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°03-707 du 1^{er} août 2003
 - n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit le long des grands axes routiers
 - n° 95-101 du 2 février 1995 rendant inconstructible, en dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 m mesurés de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

ARTICLE 3 : Division du territoire *en* zones.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines (U) correspondent aux zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, elles comprennent les zones et secteurs suivants

1. la zone U1 du village et de la périphérie de COSTA,
2. la zone Ut dans la plaine au niveau des terrains dénommés Pardine et à proximité de l'auberge de Tesa. Ces secteurs sont destinés à une urbanisation à vocation touristique compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

c) la zone U2 de Capicciolo sur le littoral et à proximité de l'auberge de Tesa.

Les zones agricoles (A) comprennent les zones et les secteurs suivants : La plaine agricole remontant jusqu'au village.

Les zones naturelles (N) à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures sur avis motivé du maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet "améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : Terrains en pente

Sur les terrains en forte déclivité, toute occupation et utilisation des sols devront préalablement faire l'objet d'un aménagement et d'une stabilisation des terrains.

ARTICLE 6 : Zones d'intérêt archéologique

La loi du 27 septembre 1941 et la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi 03-707 du 1^{er} août 2003 sur l'archéologie préventive imposent de soumettre toute opération relevant du Code de l'Urbanisme ou du Code de l'environnement et située dans une zone archéologique sensible recensée à la préfecture de Corse (Direction Régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie). Le préfet de Corse a le pouvoir d'édicter des prescriptions archéologiques qui peuvent comporter la réalisation d'un diagnostic architectural, la conservation du site, la modification du projet ou l'obligation d'effectuer des fouilles.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1

Elle couvre le village et la limite de Costa prenant en compte les spécificités des maisons traditionnelles du village d'Occhiatana, le constructeur doit y conserver le caractère et les formes urbaines traditionnelles.

Cette zone comporte un périmètre de protection des monuments historiques à l'intérieur duquel les demandes de permis de construire sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (tombeau du sculpteur Maestracci inscrit).

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les

occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

les constructions à usage :

industriel,

d'entrepôts commerciaux,

les lotissements à usage d'activité,

les parcs résidentiels de loisirs,

le stationnement de caravanes isolées,

les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes.

les installations et travaux divers :

parcs d'attraction ouverts au public

dépôts de véhicules

affouillements et exhaussements des sols : (+ de 100 m' et + de 2 m de dénivelé). les carrières.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations soumises à déclaration et les installations classées sont autorisées à condition :

que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins. qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

L'extension des installations classées existantes est permise à condition qu'elle n'engendre pas de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code civil, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par opération, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2. voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et du relevage des ordures ménagères.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. assainissement

1. eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2. eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

3. électricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain pour les constructions neuves et les réhabilitations importantes.

Dans le périmètre de protection du monument inscrit, les réseaux de distribution publics et privés, devront s'intégrer au maximum dans le site (notamment les postes de transformation, et les lignes aériennes pour lesquelles une mise en souterrain est préconisée).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

3. téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain pour les constructions neuves et les réhabilitations importantes.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

Dans le périmètre de protection du monument inscrit, les réseaux de distribution, publics et privés, devront s'intégrer au maximum dans le site (notamment les postes de transformation, et les lignes aériennes pour lesquelles une mise en souterrain est préconisée).

5. télévision

Toute opération concertée de construction doit prévoir une desserte collective en réseau de télévision.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent le plus souvent possible être implantées dans l'alignement des voies publiques ou des constructions voisines existantes. Néanmoins afin de faciliter le stationnement des véhicules, les constructions pourront être implantées sur une profondeur maximum de 5 m.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou des limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximum de 15 m.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m ($L = H/2$ m).

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Entre des façades ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales une adaptation peut être acceptée pour des motivations architecturales et de groupement.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions environnantes.

- les clôtures devront être d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

A proximité des centres anciens des villages existants (Occhiatana et Costa), la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles environnants sans toutefois être supérieure à 9 m. pour les maisons individuelles et 12 m. pour les immeubles collectifs.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent parfaitement dans le bâti existant.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les projets ne respectent pas les recommandations architecturales énoncées en annexe du présent règlement.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé pour les constructions existantes.

Pour les constructions neuves ou les reconstructions totales ou partielles, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette (SHON) de construction.
2. pour les constructions à usage de bureaux ou de services, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
3. pour les constructions à usage de commerce, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la SHON de vente ou d'exposition.
4. pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
5. pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre.

6. pour les établissements d'enseignement :

Établissement du premier degré : une place par classe

Établissement du deuxième degré : deux places par classe

Établissements d'enseignement pour adultes : une place de stationnement pour quatre personnes

7. pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc ... : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements, ainsi que les garages ou abris pour les 2 roues.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est dans l'obligation :

- d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- de verser à une collectivité publique, dans les conditions fixées par les articles L421.3, R.123-9 12°alinéa et R 332-17 du code de l'urbanisme, une participation à la réalisation d'un parc public de stationnement.

NOTA : Une place de stationnement devra présenter les dimensions minimales suivantes: 5 m x 2.5 m

ARTICLES 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2

C'est la zone correspondant à la partie existante du hameau de Capicciolo, sur le littoral, déjà apte à accueillir quelques constructions supplémentaires dans le cadre d'une extension limitée et de la zone de Tesa anciennement zone à vocation agrotouristique.

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les constructions a usage industriel et agricole
- les parcs résidentiels de loisirs.
- le stationnement de caravanes isolées.
- les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes.
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements des sols (+ de 100 m² et + de 2 m de dénivelé).
- les carrières.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès

Tout terrain enclave est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code civil, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par opération, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2. voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et du relevage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. assainissement

1. eaux usées :

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

3. électricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain, pour les constructions neuves et les réhabilitations importantes. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain pour les constructions neuves et les réhabilitations importantes.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

5. télévision

Toute opération concertée de construction doit prévoir une desserte collective en réseau de télévision.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau public d'assainissement, doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m² et présenter une surface à pente permettant la réalisation d'un assainissement autonome.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. ($L = H/2$)

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même propriété devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. Cette hauteur ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m (R+1).

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette (SHON) de construction.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est dans l'obligation :

- d'aménager sur un autre terrain à moins de 200 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- de verser à une collectivité publique, dans les conditions fixées par les articles L421.3, du code de l'urbanisme, une participation à la réalisation d'un parc public de stationnement.

NOTA : Une place de stationnement devra présenter les dimensions minimales suivantes: 5 m x 2.5 m

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes dans la

mesure où l'abattage s'avérerait indispensable, les surfaces libres de toute occupation devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par deux places de stationnement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, 15 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts communs et plantés.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) Le COS est limité à : 0,20

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ut

C'est une zone à vocations d'hébergement touristique située dans la partie basse de la plaine agricole.

Elle correspond à des terrains actuellement viabilisés.

L'urbanisation ne peut y être autorisée que si la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

L'urbanisation sera réalisée sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement conformément aux dispositions de la loi littoral.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ci-dessous sont interdites.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Ne sont admis que :

l'aménagement et l'extension des constructions à vocation d'hébergement touristique.

La construction de maisons d'habitation

Les commerces de proximité.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions à usage :

hôtelier,

d'habitation,

d'équipement collectif,

de stationnement.

2. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'aux conditions suivantes :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone (les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code civil, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le long des routes nationales et des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par opération, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2. voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et du relevage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. assainissement

1. eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de l'opération, établi conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur, après accord de la DDASS.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. électricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4. téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

5. télévision

Toute opération concertée de construction doit prévoir une desserte collective en réseau de télévision.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau public d'assainissement, doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m² et présenter une surface à pente permettant la réalisation d'un assainissement autonome.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie publique au moins égale à :

- 10 m pour les voies communales
- 15 m pour les chemins départementaux

Des aménagements mineurs peuvent être acceptés dans le cas de parcelles de faible profondeur longeant ces voies, ou de très fortes pentes.

Ces aménagements ne peuvent être envisagés que dans le cadre d'adaptations mineures, conformément à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. ($L = H/2$ m).

Des implantations différentes sont autorisées dans le cas de lotissements ou groupes d'habitations mais dans ce cas, conformément l'article R111.19 du code de l'urbanisme, la distance minimale de ces constructions ne peut être inférieure à 3m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même propriété devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 4 m

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Pour permettre une bonne intégration des bâtiments agricoles ou techniques, la couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits. Les tons bruns ou vert foncés sont recommandés.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être qu'accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les projets ne respectent pas les recommandations architecturales énoncées en annexe du présent règlement.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé

1. pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette (SHON) de construction.
2. pour les hôtels, hébergements de tourisme et restaurants, une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements, ainsi que les garages ou abris pour les 2 roues.

NOTA : Une place de stationnement devra présenter les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2.5 m.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) Le COS est limité à 0,15.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Elle correspond aux espaces d'activités agricoles où ne sont autorisées que les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux gîtes dans le cadre de l'agro tourisme.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS Sont interdites les occupations et utilisations du sol non portées à l'article 2

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. rappels

L'édification de clôtures, autres que celles habituellement nécessaires a l'activité agricole et forestière, est soumise a déclaration préalable, dans les conditions prévues aux articles L 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à l'article 311-3 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés.

2. Sont admis :

- L'extension mesurée et l'aménagement des bâtiments existants. Conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, les changements de destination des bâtiments existants ne sont autorisés que dans le cas de bâtiments agricoles désignés sur la carte d'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.
- Les équipements publics techniques d'infrastructure.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement liées et nécessaires a l'activité de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements du sol en application de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation agricole, et les bâtiments de conditionnement, de première transformation et de commercialisation des produits agricoles directement liés et nécessaires a l'exploitation.
 - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.

- Les centres équestres, les fermes auberges et les chambres d'hôtes directement liées à l'activité agricole des exploitations déjà existantes.
- l'édification de gîtes

L'appréciation du lien direct et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole visé au présent article sera effectuée avec le concours de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- Les gîtes ruraux, en application de la charte des gîtes ruraux de France, directement liés à l'activité agricole doivent être implantés dans un rayon de 50 m autour du siège ou des bâtiments agricoles existants de l'exploitation. De plus, le nombre de gîtes ruraux autorisé par exploitation est de 3.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis pas des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisages, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

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

2. voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées a l'approche du matériel de lutte centre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et du relevage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau

Toute construction ou installation nouvelle, a usage d' habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément a la réglementation en vigueur (annexe 1).

2. assainissement

1. eaux usées

Toute construction a usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (annexe 2).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fosses, rivières, padules, étangs et en mer.

2. eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non réglementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul particulière fixée au document graphique, toute construction doit être implantée a une distance minimale de :

- 10 m de l'axe des voies ouvertes a la circulation générale,
- 15 m de l'axe des chemins départementaux,

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale a la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. ($L = H/2$ m).

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 4 m (rez-de-chaussée) sauf nécessité technique liée à l'activité de la construction.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Pour permettre une bonne intégration des bâtiments agricoles ou techniques, la couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits. Les tons bruns ou vert foncés sont recommandés. Le permis de construire peut être refusé ou n'être qu'accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les projets ne respectent pas les recommandations architecturales énoncées en annexe du présent règlement.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES Non

réglementé

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à 6 du code de l'urbanisme.

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

La surface hors œuvre nette (SHON) est limitée à 150 m².

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la SHON totale (existant + extension) est limitée à 250 m².

Pour la réalisation de gîtes, la SHON maximale autorisée par gîtes est de 120 m², avec un nombre maximum de 3 gîtes par exploitation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone couvre l'ensemble de la commune à l'exception des zones U1, U2, Ut, et A.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les constructions non portées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. rappels

l'édification des clôtures autres que celles liées a l'activité agricole et forestière, est soumise a une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles L 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. ne sont admis que :

- l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants
- les changements de destination des bâtiments existants

3. toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les travaux d'aménagement et de confortement des constructions existantes, ne devront pas augmenter de plus de 30 % la surface hors œuvre brute initiale, sans excéder 250 m² de SHON brute totale pour le bâtiment final.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès

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

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

Le long des routes nationales et des chemins départementaux, les accès carrossables directs³⁰ sont limités à un seul par opération, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2. voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et du relevage des ordures ménagères.

Les voies terminées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX Sans objet.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Sans objet.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à : 10 m par rapport à l'axe des voies communales
15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux.
75 m par rapport à l'axe des routes nationales.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. ($L = H/2$ m).

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Les travaux autorisés à l'article 1 ci-dessus ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à 50 cm par rapport à l'édifice initial.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES Sans

objet.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES,

Les espaces boisés classes figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 a 6 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) Sans

objet

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE 1 ADDUCTION D'EAU AUTONOME

1- ADDUCTION D'EAU AUTONOME A L'USAGE D'UNE FAMILLE

Les articles 9 et 10 du Règlement Sanitaire Départemental stipulent qu'en l'absence de distribution publique d'eau potable, tout projet d'établissement d'un puits ou d'un forage privé doit faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire.

L'eau doit être potable et toutes les précautions doivent être prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations. Doivent être ainsi assurées la protection et l'entretien des ouvrages de captage, de traitement, de stockage et d'élévation ainsi que des ouvrages d'amenée et de distribution d'eau. Il convient que la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales puisse apprécier l'ensemble des prescriptions susmentionnées au moyen de

- une analyse au minimum de type II ou mieux de type I effectuée, après désinfection (1) de l'ouvrage captant et de la distribution, par un laboratoire agréé par le Ministère chargé de la Santé (2).
- un descriptif technique de l'ouvrage captant
- l'avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique
- dans le cas où l'ouvrage captant n'est pas situé sur la parcelle à bâtir, un titre de propriété et un plan cadastral.

2- ADDUCTION D'EAU COLLECTIVE AUTONOME

Elle doit faire l'objet d'une autorisation par le Préfet.

Le décret n° 61-859 du 1er Août 1961 portant règlement d'administration publique pour l'application du chapitre III du titre du livre du Code de la Santé Publique relatif aux eaux potables définit la procédure d'autorisation.

Le bénéficiaire de l'autorisation devient distributeur d'eau au sens du Code de la Santé Publique. Il doit respecter les prescriptions des articles L 19, L 20 et L 21 de ce même code et en cas de défaillance de sa part il encourt les peines prévues par l'article L 46.

1. les techniciens de la D.D.A.S.S (04.95.33.08.36) peuvent vous renseigner utilement au sujet de la mise en œuvre de la désinfection.
2. le laboratoire agréé par le Ministère chargé de la Santé pour le département de la Haute-Corse est celui de l'Office d'Equipement Hydraulique de la Corse. Avenue Paul Giacobbi -20600 MONTESORO Tel. 04.95.33.38.00.

ANNEXE 2 ASSAINISSEMENT AUTONOME

L'assainissement autonome des maisons d'habitations individuelles est réglementé par les textes suivants :

- Arrêté du 3 mars 1982 (J.O. du 9 avril 1982) modifié le 14 septembre 1983 (J.O. du 16 Octobre 1983)

- Circulaire du 20 Août 1984 relative a l'assainissement autonome des bâtiments d'habitation (J.O. du 21 septembre 1984 référence 1533-11, 1984, des publications du J.O, 26 rue Desaix 75727 PARIS Cedex 15) complétée par la circulaire du 20 septembre 1985 (J.O. du 18 Octobre 1985).

L'assainissement autonome des bâtiments d'habitation collectifs peut relever des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles que définies par les textes sus visés. Une étude particulière de l'assainissement est alors nécessaire. Deux documents sont exigibles dans certaines conditions :

1. L'ETUDE PARTICULIERE DE L'ASSAINISSEMENT EST INDISPENSABLE :

- dans tous les cas pour un bâtiment autre qu'une maison d'habitation individuelle.
- pour une maison d'habitation individuelle lorsque la perméabilité du sol et/ou la configuration du terrain à bâtir peuvent faire obstacle à l'enfouissement des effluents par un procédé réglementaire. L'étude particulière de l'assainissement comprend au minimum :
- une évaluation suffisamment fine de la capacité d'accueil du projet.
- une étude pédologique relative a la capacité du sol a recevoir des eaux usées traitées et comportant une mesure de la perméabilité du sol (une appréciation de la perméabilité du sol ne peut être admise par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en lieu et place d'une mesure que pour les petits projets).
- un descriptif technique détaillé des ouvrages d'assainissement et leur représentation précise sur le plan de masse.
- un plan topographique.

2. L'AVIS D'UN HYDROGEOLOGUE AGREE EN MATIERE D' HYGIENE PUBLIQUE EST REQUIS :

- pour tout enfouissement d'eaux usées dans le sol a une distance de moins de 35 mètres d'un ouvrage prive de captage d'eau, d'un cours d'eau, ou du domaine public maritime.
- pour tout enfouissement dans le sol dont le débit dépasse celui de 150 personnes. Dans ce cas une autorisation de rejet définie par le décret n° 73-218 du 23 Février 1973 est indispensable.
- chaque fois que le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales l'estime nécessaire.

L'avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique est donné de préférence au vu d'une étude hydrogéologique ou pédologique faite par un tiers, pour obtenir cet avis, il convient de saisir le directeur du Bureau des Recherches Géologiques et Minières (Tel.: 04.95.33.75.67) qui assure les fonctions de coordonnateur des hydrogéologues agréés pour le département de la Haute-Corse.

ANNEXE 3 RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1- REGLEMENTATION

Article R 111-21 du code de l'urbanisme :

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

Le présent article s'applique aux sites et aux paysages naturels et urbains n'ayant pas fait l'objet de décisions administratives de protection particulière, au titre de la législation sur les sites ou les monuments historiques.

Article R 111.23 du code de l'urbanisme :

"Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentes d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades".

2. GENERALITES

2.1 Les présentes recommandations s'appliquent aux aménagements et extensions de bâtiments existants, ainsi qu'aux constructions nouvelles et toutes constructions d'intérêt collectif, qui font l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire.

Les recommandations applicables aux constructions non prévues ci-dessous sont celles des constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

2.2 Pour toute construction sur un terrain *en* pente, un relevé topographique sera produit pour l'ensemble de la partie aménagée, avec relevé des arbres les plus remarquables et leur essence.

2.3 dans le cas de constructions à aménager ou à réaliser dans un environnement bâti, des photographies de l'existant situeront le projet dans son cadre, par un photomontage.

2.4 Le village d'Occhiatana présente une unité architecturale traditionnelle qu'il est important de sauvegarder. Il compte de plus un périmètre de protection des monuments historiques à l'intérieur duquel les déclarations de travaux et demandes de permis de construire sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

3. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LIEES A L'HABITAT 3.1 Volumes :

Dans le village d' Occhiatana et ses extensions, toute nouvelle construction doit s'intégrer a l'environnement bâti par une simplicité de volumes et une unité d'aspect. L'intégration à l'environnement sera également recherchée dans les autres sites de la commune.

Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les volumes doivent être étudiés en fonction du site et non pas du découpage parcellaire.

Les constructions doivent s'implanter suivant l'orientation traditionnelle et la topographie des lieux, en s'adaptant au terrain qui sera reconstituée après réalisation.

Les ouvrages sur pilotis apparents sont interdits.

Les travaux de terrassement seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions), chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel, ou reconstitué suivant son aspect initial.

3.2 Couvertures :

Dans un environnement bâti, la pente et l'orientation de la toiture devront s'accorder a la dominante de l'ensemble, en règle générale, les toitures seront a 2 pans dont 1 pan dans le sens de la pente du terrain, les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveau et aux alignements sur la voie publique principale. Les toitures terrasse couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au projet architectural et à l'environnement bâti. Les toitures à 4 pans peuvent être autorisées pour des bâtiments traités en volume simple, de plus de 150 m² d'emprise au sol.

La pente des toitures autres que toiture terrasse sera comprise entre 25% et 40 %. Pour les toitures en pentes, la couverture sera réalisée en tuiles canal, romanes ou romaines, de teinte ocre clair ou brun.

Les toitures terrasse seront carrelées, recouvertes de gravillons, ou plantées. Les corniches devront s'inspirer des corniches traditionnelles.

Les souches de cheminées seront réalisées en volumes simples ou selon les modèles traditionnels.

3.3 Aspect des façades et revêtements :

37 3.3.1 Matériaux

Toutes les façades d'une construction seront traitées dans leur ensemble, avec des matériaux identiques, de même caractère.

Les imitations de matériaux sont interdits.

Les façades seront :

- soit en pierres du pays, à joints secs ou à rejointoiements de tonalité claire, mises en oeuvre en appareillage traditionnel.
- soit en enduit teinté dans la masse ou peint, de finition traditionnelle et de couleur en harmonie avec la gamme de la palette de couleurs, générale pour la Balagne, établie par la Délégation Régionale à l'architecture et à l'Environnement (DRAE), ou le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Haute Corse (CAUE).

Sur une même construction, des matériaux différents (pierres ou enduits) ne pourront être autorisés que sur des volumes différents traités dans leur totalité. Une façade sera revêtue du même matériau, sur toute sa hauteur ; une rénovation de façade devra se faire sur l'ensemble des niveaux la composant.

3.3.2 Balcons :

Les balcons ne pourront pas desservir plus de 2 portes-fenêtres contiguës.

Leurs garde-corps seront réalisés soit en maçonnerie pleine, soit en métal de modénature traditionnelle.

Les constructions légères sur balcons sont interdites.

3.3.3 Proportions des baies

Les façades devront présenter une dominante de "pleins" sur les "vides". Mis à part pour :

- les petites baies n'excédant pas 0,70 m de haut,
- les portes de garages, les portes cochères, et les devantures de commerces,
- les baies des loggias et terrasses accessibles en retrait des façades,

La hauteur des baies sera supérieure d'au moins 20% à leur largeur.

3.3.4 Menuiseries et fermetures

Leur couleur sera en harmonie avec la gamme de la palette de couleur, générale pour la Balagne, établie par la DRAE ou le CAUE.

Les portes de garage à oculus et les bois vernis brillants sont interdits.

3.3.5 Inscriptions et enseignes

quand elles sont autorisées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, les inscriptions et enseignes de toute nature n'excéderont pas une surface d'ensemble supérieure à 0,20 m².

3.4 Constructions annexes - murs de soutènement - clôtures

3.4.1 Constructions annexes :

Les constructions annexes (dépendances, garages, etc ...) seront obligatoirement intégrées, accolées ou reliées harmonieusement au bâtiment principal et soumises aux mêmes règles. Les garages pourront être isolés et couverts en terrasses (carrelées, revêtues de gravillons ou plantées) dans le cas d'un terrain à fort dénivellement.

Les aménagements extérieurs s'inspireront de l'aménagement existant sur le site. Les piscines éventuelles s'intégreront au terrain naturel et aux plates formes existantes ou à créer.

3.4.2 Murs de soutènement :

Ils seront traités, soit en parement de pierres du pays à joints secs appareillées traditionnellement, soit en enduits similaires à ceux du bâtiment principal.

Ils ne présenteront pas de hauteur supérieure à 6,00 m, avec éventuellement des redans successifs, pour des hauteurs supérieures.

3.4.3 Clôtures :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,10 m, sauf quand la route domine la vallée, ou leur hauteur ne devra en aucun cas masquer la vue sur la vallée. Elles seront réalisées :

- en pierres du pays à joints secs,
- en murets enduits (mêmes prescriptions que pour les façades)
- en métal ou en bois, de dessin simple.

Le long des voies publiques, les clôtures grillagées ne sont admises que si elles sont masquées par des haies de végétation.

Les clôtures en matériaux non prévus à cet effet sont interdites.

3.5 Travaux d'extension, de surélévation ou de ravalement de bâtiment existant :

Ils devront obligatoirement constituer un ensemble homogène avec l'existant, conformément aux articles 3.1, 3.2, 3.3. Cela concerne à la fois les volumes, les matériaux, les toitures et leurs pentes, les façades, les couleurs, les baies, etc ...

4. CONSTRUCTIONS LIEES AUX ACTIVITES AGRICOLES, ARTISANALES ET TOURISTIQUES :

4.1 Les règles énoncées en 3 sont applicables aux constructions à réaliser à l'intérieur ou en périphérie du village d'Occhiatana, ou à proximité du village de Costa.

4.2 pour des constructions situées hors des villages d'Occhiatana et Costa, des aménagements aux prescriptions énoncées en 3 peuvent être autorisées sur les points suivants :

4.2.1 Couvertures :

Les couvertures en toiture-terrasse où a faible pente sont autorisées.

4.2.2 Matériaux de façades et de couverture :

Pour des bâtiments d'emprise au sol supérieure à 200 m², sont autorisés les bardages métalliques pré-peints, de couleur en harmonie avec la palette de la DRAE ou du CAUE pour la Magne, Le blanc et les matériaux brillants sont interdits.

4.2.3 Proportions des baies :

Elles seront conformes aux prescriptions de l'article 3.3.3, sauf contrainte justifiée d'utilisation.

4.2.4 quand elles sont autorisées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, des inscriptions ou enseignes d'une surface maximale de 1 m² par bâtiment.

4. BATIMENTS PUBLICS, SCOLAIRES ET RELIGIEUX

Les règles énoncées en 3 sont applicables, mis à part des aménagements qui peuvent être autorisés sur les points suivants :

5.1 Une volumétrie plus complexe justifiée par le fonctionnement de l'édifice.

5.2 des proportions de baies différentes pour des bâtiments traités en architecture contemporaine.

5.3 quand elles sont autorisées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, des inscriptions ou enseignes d'une surface maximale de 1 m² par bâtiment.

6. EQUIPEMENTS HOTELIERS/ COMMERCIAUX ET DE LOISIRS

Les règles énoncées en 3 sont applicables, mis à part des aménagements qui peuvent être autorisés sur les points suivants :

6.1 Une volumétrie plus complexe justifiée par le fonctionnement de l'édifice.

6.2 des proportions de baies différentes pour des bâtiments traités en architecture contemporaine.

6.3 quand elles sont autorisées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, des inscriptions ou enseignes d'une surface maximale de 1. m² par bâtiment.