

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
SANTA REPARATA DI BALAGNA  
RÈGLEMENT**

**Modification simplifiée n°5**  
*Arrêté de prescription n°89-POL-2020*  
*du 22 septembre 2020*

## Document de travail

Pour une meilleure compréhension de la modification, les textes le texte supprimé est écrit et barré en rouge, les textes rajoutés sont écrits en bleus.

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>04</b>
<b>TITRE - 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>07</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	07
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4	24
<b>TITRE - 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>30</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	37
<b>TITRE - 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>40</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
<b>TITRE - 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>46</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	41
<b>ANNEXES</b>	<b>46</b>
<b>RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</b>	<b>52</b>
1 – PRÉAMBULE	52
2 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LIÉES A L'HABITAT	52
3 - CONSTRUCTIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ ARTISANALE, A L'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	55



## TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Santa Reparata Di Balagna.

### ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles L424-1, L421.4, L111-13, R111.2, R111.3, R111.3.2, R111.4, R111.14, R111.14.2, R111.15, et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

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

3 - Les articles du code de l'urbanisme concernant :

- les installations classées,
- les périmètres sensibles,
- les zones de préemption urbaine

4 - Les articles L.322-3 et L.322-4 du Code Forestier concernant le défrichement

5 - La loi montagne du 9 janvier 1985 : L.122-1 à L122-25 et R.122-1 à R.122-17

6 - La loi N°93-24 du 3/1/93 "Protection et mise en valeur des paysages"

7 - Le Schéma Régional de la Corse

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

• La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants :

- La zone U1,
- La zone U2,
- La zone U3, comprenant un sous secteur U3a,
- La zone U4, comprenant un sous secteur U4a.

• La zone naturelle comprend les zones et les secteurs suivants :

- La zone AU1, ~~qui comprend deux sous secteurs AU1a et AU1b~~
- La zone AU2,
- La zone A,

- La zone N comprenant un sous-secteur Nr et un sous-secteur Nc.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES, PROTECTION DES RIVAGES ET ZONES D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE, RESPECT DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

1/ Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 aménagements ayant pour but la mise en conformité avec les règles de la zone.

2/ Lors des travaux dans les 10 sites archéologiques mentionnés en annexe du PLU, dans le rapport de présentation et sur le plan des servitudes d'utilité publique, conviendra de saisir la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Corse pour prendre les mesures conservatoires en cas de découverte de vestiges.

3/ Voir plan N°4 – Servitudes d'Utilité Publique : ZONE D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE.  
« Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi valide du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la : Direction régionale des affaires culturelles de Corse (Service régional de l'archéologie) 19, cours Napoléon - 20181 AJACCIO CEDEX 1 -Tel : 04 95 51 52 27 – Télécopie : 04 95 21 20 69.

Cette procédure permet de prendre en compte les sites archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets d'urbanisation »

4/ Recommandations architecturales :

D'une manière générale, les prescriptions particulières mentionnées à l'article 11 de chaque zone doivent être complétées par les recommandations architecturales annexées au présent règlement.

#### **ARTICLE 5 POSE DE COFFRETS**

Les coffrets électriques seront obligatoirement encastrés.

#### **ARTICLE 6 INTERDICTION DES TOITS TERRASSES AUX ABORDS DU VILLAGE**

Les toits terrasses accessibles ou végétalisés sont interdits à l'intérieur et aux abords du hameau d'Occiglioni, d'Alzia, de Palmento, de Poggio et de San Bernardinu, dès lors qu'ils ne s'intègrent pas aux constructions déjà existantes.

Il sera ainsi judicieux de tenir compte du cahier de recommandations architecturales et paysagères du pays de Balagne.

## **ARTICLE 7 COULEUR DES FAÇADES**

Interdiction de réaliser des façades de couleurs qui ne seraient pas préconisées par le cahier de recommandations architecturales et paysagères du pays de Balagne.

## **ARTICLE 8 PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX**

Sans préjudice de la constructibilité, les éléments constitutifs du patrimoine devront être préservés.

## **ARTICLE 9 PROTECTION DES POINTS DE VUE A PARTIR DES PLACES PUBLIQUES**

Les constructions, réalisation ou plantations, qui obstrueraient les panoramas à partir des points de vue listés ci-après sont interdites :

- A Croce Lieu-dit Occigioni
- Jeu de boules Lieu-dit E Teghje
- Place près du bar belle vue Lieu-dit E Teghje
- Place lieu-dit Alzia (après la chapelle Sainte Marie)
- Place Stazzo Lieu-dit Poggio
- Chemin Crucetta – lieu-dit Poggio
- Place San Bernardinu

Ces différents sites sont répertoriés sur les extraits de cartes ci-annexés.

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Il s'agit de la zone urbaine centrale d'habitat dense et de services. Les règles dictées permettent soit la surélévation et l'extension des constructions existantes soit la création de constructions nouvelles. L'architecture doit respecter l'esprit de la rue afin d'intégrer les nouvelles constructions dans l'ensemble urbain.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### U1 ARTICLE 1: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1 - Rappels

1.1 L'édification de clôture est soumise déclaration prévue à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

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

1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation prévue par les articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

##### 2 - Ne sont admis que :

• Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de service,
- d'entreprises artisanales liées à l'activité de la ville,

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

Les constructions ICPE, leurs travaux d'amélioration ou d'extension, sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou,

en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens

- Qu'elles soient liées aux activités quotidiennes des quartiers
- Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les aménagements et extensions des installations classées sont autorisés sous conditions qu'ils n'entraînent pas d'augmentation des nuisances.

## **U1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

### **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **U1 ARTICLE 3 : ACCÈS 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.

##### **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, au ramassage des ordures ménagères.

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

#### **U1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1 - Eau**

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

## 2 - Assainissement

### 2.1 Eaux usées

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

### 2.2 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 au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

## 4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

## **U1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **U1 ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des bâtiments voisins existants.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, et en particulier sur des terrains riverains de plusieurs voies, d'autres implantations peuvent être autorisées.

## **U1 ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et sur une profondeur n'excédent pas 15 m à partir de l'alignement.

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites séparatives sur lesquelles le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, d'autres implantations peuvent être autorisées.

## **U1 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **U1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **U1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

## **U1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Le volume des constructions nouvelles et les reprises des constructions existantes doivent respecter les volumes existants et avoisinants.

La forme des ouvertures, la répartition des pleins et des vides doivent respecter celles des constructions traditionnelles avoisinantes.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec ceux des constructions existantes. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses accessibles peuvent être autorisées selon la situation géographique de l'immeuble conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Sont autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

## **U1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois, en raison de la trame particulière de la voirie dans la zone, il n'est pas imposé de places de stationnement.

### **U1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

### **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **U1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2**

Il s'agit de la zone urbaine limitrophe de la zone U1, plus centrale.

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **U2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels :**

1.1 L'édification de clôture est soumise à autorisation. La hauteur ne pourra excéder 1 m pour les murs pleins et 2 m pour les haies vives.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation.

1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation.

##### **2 - Ne sont admis que :**

- Les travaux d'amélioration, d'extension des installations classées existantes sous conditions,

- Les constructions à usage :

- d'habitation,

- hôtelier,

- d'équipement collectif,

- de commerce ou d'artisanat,

- de bureaux ou de service,

- d'entreprises artisanales liées à l'activité de la ville,

- de stationnement,

- de dépôts d'hydrocarbure liés à des garages, à des stations-services avec protection incendie

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

Les constructions ICPE, leurs travaux d'amélioration ou d'extension, sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des incommodités ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens

- Qu'elles soient liées aux activités quotidiennes des quartiers
- Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les aménagements et extensions des installations classées sont autorisés sous conditions qu'ils n'entraînent pas d'augmentation des nuisances.

## **U2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Rappels :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les modes d'occupation du sol prévus par l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, sauf aires de stationnement permanent ouvertes au public,

3 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites notamment :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations classées,
- 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,
  - les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux combustibles, déchets,
  - les affouillements et exhaussements des sols
- Les carrières

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **U2 ARTICLE 3 : ACCÈS 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.

## 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, au ramassage des ordures ménagères.  
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## U2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - Eau

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

### 2 - Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

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

#### 2.2 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 au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

### 4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

## U2 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## U2 ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit dans l'alignement de la construction limitrophe.

## **U2 ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- 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 3m.
- Pour modification d'un bâtiment existant, il pourra être dérogé à cette règle

## **U2 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **U2 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **U2 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

### ◆ Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

### ◆ Hauteur maximale

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

## **U2 ARTICLE 11: ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Le volume des constructions nouvelles et les reprises des constructions existantes doivent respecter les volumes existants et avoisinants.

La forme des ouvertures, la répartition des pleins et des vides doivent respecter celles des constructions traditionnelles avoisinantes.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec ceux des constructions existantes. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35 %.

Peuvent être autorisées les terrasses accessibles.

Peuvent être autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Cependant, les toitures terrasses accessibles ou végétalisées ne peuvent être autorisées que selon la situation géographique de la construction conformément aux dispositions générales du présent règlement.

## **U2 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - une place si < à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1.5 places si ≥ à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par opération.
- Pour les hôtels et para-hôtelier : une place par chambre
- Pour les commerces, l'artisanat, les services et les bureaux : deux places par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les établissements scolaires : non réglementé

2 - Si les conditions ne peuvent être remplies cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

## **U2 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les aires de stationnement devront être plantées en raison d'un arbre à haute tige par place.

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **U2 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3**

C'est une zone urbaine discontinue, déjà équipée, proche du centre.

Cette zone comprend un sous-secteur U3a.

### **SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **U3 ARTICLE 1: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels**

1.1 L'édification de clôture est soumise à autorisation, la hauteur maximale n'excèdera pas 1 m pour les clôtures en murs pleins et 2 m pour les clôtures de haies vives.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation.

1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation.

##### **2 - Ne sont admis que :**

- Les travaux d'amélioration, d'extension, de modifications des installations classées
  
- Les constructions à usage :
  - d'habitations isolées ou sous forme de lotissements,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - de bureaux ou de service,

##### **3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-dessous :**

Les constructions ICPE, leurs travaux d'amélioration ou d'extension, sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des incommodités ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens
- Qu'elles soient liées aux activités quotidiennes des quartiers
- Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les

dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les aménagements et extensions des installations classées sont autorisés sous conditions qu'ils n'entraînent pas d'augmentation des nuisances.

### **U3 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1 - Rappels**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites notamment :

- L'extension ou l'aménagement des installations classées existantes s'il y a augmentation des nuisances,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou entrepôts, dont le volume et l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations et travaux divers :
  - parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux, combustibles, déchets
  - les affouillements et exhaussements des sols.
- Les carrières.

### **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **U3 ARTICLE 3 : ACCÈS 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.

## 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 au ramassage des ordures ménagères.

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

### **U3 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1 – Eau

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

#### 2 – Assainissement

##### 2.1 Eaux usées

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

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.

##### 2.2 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 au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

#### 4 – Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

### **U3 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

### **U3 ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 m de l'axe des RD
- 8 m de l'axe des voies à créer ou à élargir
- 4 m de la limite de la chaussée des autres voies existantes.

Sous réserve de ne pas altérer la sécurité de la circulation, une autre implantation pourra être admise si les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement des voies, une implantation en continuité des façades voisines pourra être établie.

### **U3 ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- 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 inférieur à 3 m ( $L = H/2m$ ).
- Une dérogation est possible pour modification d'un bâtiment existant.

### **U3 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **U3 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **U3 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

#### ◆ Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

#### ◆ Hauteur maximale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- dans le secteur U3 : 6 m (R+1)
- dans le secteur U3a : 9 m (R+2)

◆ Pour l'ensemble de la zone U3 une surélévation de 3 m est autorisée sur seulement 30% de l'emprise au sol de la construction sans augmentation de la surface de plancher autorisée.

### **U3 ARTICLE 11: ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35%.

Peuvent être autorisées les terrasses accessibles.

Pour les équipements publics les toitures terrasses sont autorisées.

Peuvent être autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Cependant, les toitures terrasses accessibles ou végétalisées ne peuvent être autorisées que selon la situation géographique de la construction conformément aux dispositions générales du présent règlement.

### **U3 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1- Par place de stationnement, il faut entendre 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place si  $<$  à  $60 \text{ m}^2$  de surface de plancher
- 1,5 places si  $\geq$  à  $60 \text{ m}^2$  de surface de plancher avec un minimum de deux places par opération.

- Pour les hôtels et para-hôtelier : 1 place par chambre
- Pour les commerces, l'artisanat, les services et les bureaux : Deux places par  $30 \text{ m}^2$  de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires : 3 places de stationnement par classe.

2 - Si les conditions ne peuvent être remplies cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

### **U3 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre par emplacement.

### **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **U3 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4**

Cette zone comprend des terrains ayant déjà reçu une urbanisation discontinue à faible densité.

Cette zone comprend un sous secteur U4a.

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **U4 ARTICLE 1: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels**

1.1 L'édification de clôture est soumise à autorisation. La hauteur maximale ne peut excéder 1 m en mur plein et 2 m si elle est en haie vive.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation.

##### **2 - Ne sont admis que :**

• les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipement public,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de service,
- d'entrepôts commerciaux,
- de dépôts d'hydrocarbure liés à des garages, des stations services avec protection incendie,
- de stationnement,
- agricole.

##### **3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-dessous :**

Les constructions ICPE, leurs travaux d'amélioration ou d'extension, sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens
- Qu'elles soient liées aux activités quotidiennes des quartiers
- Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les

infrastructures et équipements collectifs existants.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les aménagements et extensions des installations classées sont autorisés sous conditions qu'ils n'entraînent pas d'augmentation des nuisances.

Dans le sous-secteur U4a, les constructions autorisées devront s'implanter à une distance minimale de 5 m des berges du ruisseau de « Giovaggio - Padule » et le plancher habitable devra être à une hauteur minimale de 1 m au-dessus du sol naturel.

## **U4 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Rappel**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites notamment :

- Les modes d'occupation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf pour aires de stationnement.
- 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,
  - les dépôts de véhicules, ferrailles, matériaux, combustible, déchets,
  - les affouillements et exhaussements des sols

- Les carrières.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **U4 ARTICLE 3 : ACCÈS 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.

## 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.

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

### **U4 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1 – Eau

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

#### 2 - Assainissement

##### 2.1 Eaux usées

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

En l'absence de réseau, une étude des sols devra définir la superficie minimale de la parcelle ou du lot pour être constructible en fonction du système préconisé de traitement autonome des eaux usées (voir le règlement du SPANC CC Ile Rousse).

Toutefois, le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

##### 2.2 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 au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

#### 4 – Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

### **U4 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

#### **U4 ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 m de l'axe des RD,
- 8 m de l'axe des voies à créer ou à élargir,
- 4 m de la limite de la chaussée des autres voies existantes.

Sous réserve de ne pas altérer la sécurité de la circulation, une autre implantation pourra être admise si les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement des voies, une implantation en continuité des façades voisines pourra être établie.

#### **U4 ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- 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 inférieur à 3 m ( $L = H/2m$ )
- Une dérogation est possible pour modification d'un bâtiment existant.
- Dans le sous-secteur U4a, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 m des berges du ruisseau de « Giovaggio – Padule ».

#### **U4 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **U4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **U4 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

##### ◆ Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette génère un plan théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- ◆ La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m (R+1).

~~◆ Dans le secteur U4a, cette hauteur est portée à 8 m pour tenir compte de la surélévation de 1 m du plancher habitable par rapport au sol naturel.~~

◆ Pour l'ensemble de la zone U4 une surélévation de 3 m est autorisée sur 30 % de l'emprise au sol du bâtiment sans augmentation de la surface de plancher autorisée.

#### **U4 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35 %.

Peuvent être autorisées les terrasses accessibles.

Pour les équipements publics les toitures terrasses sont autorisées.

Peuvent être autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.

Cependant, les toitures terrasses accessibles ou végétalisées ne peuvent être autorisées que selon la situation géographique de la construction conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

#### **U4 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1 - Par place de stationnement, il faut entendre 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

##### Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place si < à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1,5 places si ≥ à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par opération.
- Pour les hôtels et para-hôtelier : une place par chambre
- Pour les commerces, l'artisanat, les services et les bureaux : deux places par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les équipements et constructions scolaires : 3 places par classe.

2 - Si les conditions ne peuvent être remplies cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

#### **U4 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les parkings seront plantés à raison d'un arbre à hautes tiges par place de stationnement,
- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Les lotissements devront réserver 20 % de la superficie totale en espaces publics type place pour affirmer le caractère urbain.

#### ***SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **U4 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## TITRE - 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

~~Cette zone comprend des terrains peu équipés destinés à une urbanisation future à court terme sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations.  
Elle comporte un sous-secteur AU1a, autorisant les constructions individuelles en complément de l'habitat groupé et un sous-secteur AU1b autorisant les constructions individuelles et les lotissements.~~

#### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### AU1 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### 1- Rappels

1.1 L'édification de clôture est soumise à autorisation.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation.

1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation.

###### 2 - Ne sont admis que :

- ~~Sous formes de lotissements ou de groupes d'habitations~~, les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce ou d'artisanat de proximité, non génératrices de nuisances,
  - de bureaux ou de service,
  - de stationnement,
  - l'extension et l'aménagement des constructions existantes.

~~Dans le sous-secteur AU1a, les constructions individuelles en complément de l'habitat groupé.~~

~~Dans le sous-secteur AU1b, les constructions individuelles et immeubles collectifs en complément de l'habitat groupé sont autorisées.~~

- Les installations et travaux divers,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
- Les équipements internes de l'opération et ceux nécessités pour la raccorder aux divers réseaux existants dans les conditions fixées par les services techniques de la commune sont pris en charge par le pétitionnaire.

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

3.1. Les constructions ICPE, leurs travaux d'amélioration ou d'extension, sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des incommodités ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens.
- Qu'elles soient liées aux activités quotidiennes des quartiers
- Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les aménagements et extensions des installations classées sont autorisés sous conditions qu'ils n'entraînent pas d'augmentation des nuisances.

3.2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

## **AU1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### 1- Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites notamment :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activité.
- 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.
- Les carrières.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **AU1 ARTICLE 3 : ACCÈS 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.

#### **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 le ramassage des ordures ménagères.

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

### **AU1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **2.1 Eaux usées**

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourraient être accordées. Une étude des sols devra définir la superficie minimale de la parcelle ou du lot pour être constructible en fonction du système préconisé de traitement autonome des eaux usées (voir règlement du SPANC CC Ile Rousse). Toutefois, le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

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. Les

mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est à la charge du constructeur.

## 2.2 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.

En l'absence de réseau collecteur, la commune peut demander la réalisation d'un bassin de rétention lorsque la situation l'exige.

## 3 – Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

## 4 – Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

## **AU1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **AU1 ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 m de l'axe des RD
- 8 m de l'axe des voies à créer ou à élargir
- 4 m de la limite de la chaussée des autres voies existantes.
- 3 m de la limite de voie ou en limite de voie, pour les voies internes aux opérations groupées, existantes ou à créer.

Sous réserve de ne pas altérer la sécurité de la circulation, une autre implantation pourra être admise si les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement des voies, une implantation en continuité des façades voisines pourra être établie.

## **AU1 ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions jointives en limites séparatives sont autorisées.

En secteur AU1b, les constructions pourront s'implanter

- Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives
- Soit en limites séparatives.

## AU1 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## AU1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## AU1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

### Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égoût des toitures.

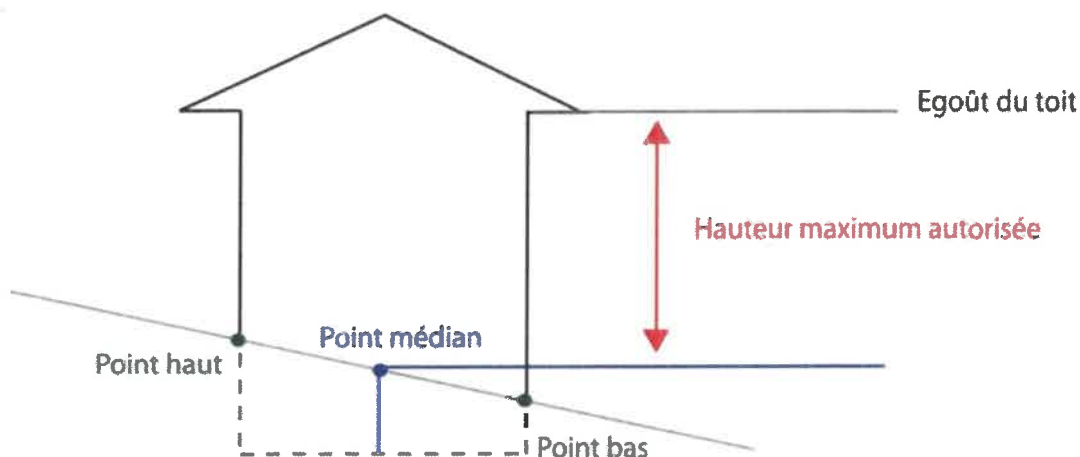
En zone AU1, cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égoût des toitures ne doit dépasser.

La hauteur des constructions ne peut excéder : 6 m (R+1).

En secteur AU1b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

~~Pour l'ensemble des zones AU1, il est autorisé une augmentation de hauteur de 3 mètres sur 30% de l'emprise au sol du bâtiment, sans augmentation de la surface de plancher autorisée.~~

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur autorisée est calculé à partir du point médian du niveau du sol (niveau du sol au milieu de la construction projetée).



## AU1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées.

Peuvent être autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.

Cependant, les toitures terrasses accessibles ou végétalisées ne peuvent être autorisées que selon la situation géographique de la construction conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

## AU1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Par place de stationnement, il faut entendre y compris les accès.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place si < a 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1,5 places si ≥ à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par opération.
- Pour les hôtels et para-hôtelier : une place par chambre.
- Pour les commerces, l'artisanat, les services et les bureaux : deux places par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

~~• Pour les établissements scolaires : 3 places de stationnement par classe.~~

2 - Si les conditions ne peuvent être remplies cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

## AU1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par emplacement. Sauf impossibilité technique justifiée.

Dans les secteurs concernés par des périmètres de protection type ZNIEFF ou Natura 2000, les constructions et aménagements ne doivent ni modifier ni réduire les éléments floristiques ou faunistiques à l'origine de cette protection, sauf si le projet fait l'objet d'une

étude d'incidences au titre de la protection à laquelle il est soumis.

### ***SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **AU1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Il s'agit d'une zone non équipée qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par une modification du PLU après étude préalable.

### SECTION 1: NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### AU2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1 - Rappels :

1.1 L'édification de clôture est soumise à autorisation. La hauteur ne pourra excéder 1 m pour les murs pleins et 2 m pour les haies vives.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation.

1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation.

##### 2 - Ne sont admis sous condition que :

- L'extension limitée des logements existants à la date de publication du PLU ainsi que la construction d'annexes, de taille limitée à ces constructions. L'extension se fera dans la limite de 20% de la surface plancher initiale sans dépasser une surface totale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de nouveaux logements.

- Les annexes sanitaires dans ce cadre pourront se réaliser en discontinuité

- L'extension des activités existantes à la date de publication du PLU relevant éventuellement du régime des installations classées.

- Les équipements publics.

- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées **dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.**

- Les clôtures.

#### AU2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les modes d'occupation du sol prévus par l'article R.442-2 du code de

l'urbanisme sauf aires de stationnement permanent ouvertes au public.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **SECTION 3 — POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Cette zone est réservée à l'agriculture et à l'élevage

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 – Rappels**

1.1 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement (art. 311-3 du Code Forestier). Ils sont interdits dans les espaces boisés classés.

1.5 Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

##### **2 - Ne sont admis que :**

- Les équipements d'utilité publique.
- Les installations classées ou non directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le camping à la ferme.
- Les gîtes ruraux limités à trois par exploitation, d'une surface de plancher limitée à 120 m<sup>2</sup> par gîte.
- Les fermes auberges.
- Les chambres d'hôtes limitées à six par exploitation,

- Les constructions liées à l'artisanat rural dans le cadre exclusif de la valorisation des produits agricoles.
- Les logements et constructions liés à l'exploitation de l'activité.
- La réhabilitation et l'extension des constructions (pailleurs) dans la limite de 50 % de leur surface au sol sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> au total (surface initiale et extension) pour un usage exclusivement agricole, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document et sans augmentation de leur hauteur initiale.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension mesurée, sans changement de destination, se fera dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale, sans dépasser une surface totale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de nouveau logement.
- La construction d'annexes, de taille limitée à ces constructions. L'extension se fera dans la limite de 20% de la surface plancher initiale sans dépasser une surface totale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de nouveaux logements.
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et à la condition qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article A1.

### **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

### **2 – Voirie**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou activité agricole doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

Pour les constructions autorisées accueillant du public, si celles-ci ne sont pas desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, une autorisation préfectorale de livraison d'eau est obligatoire.

### **2 – Assainissement**

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

En l'absence de réseau, une étude des sols devra définir la superficie minimale de la parcelle, ou du lot, pour être constructible en fonction du système préconisé pour le traitement des eaux usées (*voir règlement du SPANC CC Ile Rousse*).

Les eaux industrielles, doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

### **3 - Électricité – Téléphone**

Les raccordements aux d'électricité et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

## **A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **A ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications, elles seront implantées avec au moins un recul de 10 m par rapport à l'axe des voies communales, de 15 m par rapport aux routes départementales.

## **A ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

## **A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

**Pour les bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol totale, et issue des éventuelles extensions autorisées en application du présent règlement, ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toute extension qui aurait pour effet de porter la superficie d'une construction liée au logement à plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher serait irrégulière.

Pour les **gîtes ruraux**, l'emprise au sol cumulée ne devra pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements publics.

## **A ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

### ◆ Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

◆ Hangars et installations liés à l'activité agricole : 10 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

◆ Autres : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère

Non réglementé pour les équipements publics

## **A ARTICLE 11: ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction devra être compatible avec l'environnement extérieur.

### **1. Adaptation au terrain et au site**

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum. Les espaces extérieurs privés doivent offrir un paysage en continuité avec le paysage rural.

### **2. Aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect.

Le regroupement des constructions sur un même site doit assurer une cohérence de l'ensemble du bâti, soit sous forme d'un ensemble de volumes hiérarchisés, soit sous forme d'intégration dans une même volumétrie.

### **3. Orientation**

L'orientation des constructions neuves tient compte de l'implantation des constructions existantes ainsi que des courbes de niveau et des lignes de force du paysage.

### **4. Interventions sur constructions existantes et extensions**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

## 5. Façades

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance, afin de parvenir à une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

- Se référer au nuancier des enduits et badigeons établi dans la Charte paysagère du Pays de Balagne

## 6. Couvertures

### • toitures inclinées

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériaux utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%

Les volumes de toiture faisant appel à des registres formels différents sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale du projet (axialité, superposition, élément de composition, etc.) en limitant les effets de brillance.

### • toitures plates

Les toitures terrasses pourront être de deux types :

- soit végétalisées lorsqu'elles sont à acrotères,
- soit en voile tendu concave, lorsqu'elles sont de modèle traditionnel

- Sont autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.
- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

## 7. Clôtures

Conserver et restaurer les clôtures et accès traditionnel. Éviter les matériaux étrangers au paysage local (panneaux grillagé, toiles plastiques imitant une haie végétale, etc.)

## A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations

2. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

**Les normes applicables sont :**

- pour l'habitat : 2 places par logement
- pour les opérations de réhabilitation : 1 place par logement créé

- pour l'hébergement (gîte ou chambres d'hôtes) lié à l'activité agricole : 1 place par chambre ou emplacement
- pour les bâtiments à usage de gestion des exploitations agricoles : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

### **A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et végétalisés par des arbres à haute tige d'essence locale pour contribuer à l'insertion du bâti dans le paysage.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement à l'air libre éventuellement à réaliser, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

### **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'un espace naturel qu'il convient de protéger pour sa qualité du paysage ou l'existence de nuisances immédiates.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Nr correspondant aux limites de la retenue d'eau sur le Regino.
- Un sous-secteur Nc dans lequel sont autorisés les aménagements des accès existants.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### N ARTICLE 1: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISE

- les équipements d'utilité publique
- Dans la zone N : La réhabilitation et l'extension des constructions (paillets) dans la limite de 50 % de leur surface au sol sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> au total (surface initiale et extension) pour un usage exclusivement agricole, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document et sans augmentation de leur hauteur initiale.
- La construction d'annexes, de taille limitée à ces constructions. L'extension se fera dans la limite de 20% de la surface plancher initiale sans dépasser une surface totale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de nouveaux logements.
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et à la condition qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- Dans le sous-secteur Nc : Seuls sont autorisés les aménagements des accès existants sans bitumage ou bétonnage.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension mesurée, sans changement de destination, se fera dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale, sans dépasser une surface totale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de nouveau logement.
- Les constructions liées à l'exploitation et nécessaire à l'activité agricole ou forestière.
- Les démolitions mentionnées aux articles R421-26 au R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

#### N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans le sous-secteur Nr : aucune opération de construction, de réhabilitation ou d'extension n'est autorisée.
- Dans le sous-secteur Nc : aucune opération de construction, de réhabilitation ou d'extension n'est autorisée.

Toutes les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article 1 sont interdites.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

#### **2 – Voirie**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou activité agricole doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

Pour les constructions autorisées accueillant du public, si celles-ci ne sont pas desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, une autorisation préfectorale de livraison d'eau est obligatoire.

#### **2 – Assainissement**

L'ensemble des constructions doivent être raccordés au réseau public quand celui-ci existe à proximité de la construction.

Pour les constructions autorisées à l'article N1, en l'absence de réseau public d'assainissement, le terrain d'assiette doit avoir une superficie minimale compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du sol devront apporter une aptitude à l'assainissement autonome (*voir règlement du SPANC CC Ile Rousse*).

A défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, les eaux usées, ainsi que les eaux industrielles, doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

En ce qui concerne les eaux domestiques, l'arrêté du 27 décembre 2003 concernant l'avis relatif de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée et Corse est applicable.

#### **3 - Électricité – Téléphone**

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

## **N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

## **N ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications, elles seront implantées avec au moins un recul de 10 m par rapport à l'axe des voies communales, de 15 m par rapport aux routes départementales.

## **N ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

## **N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Toute construction nouvelle - gîte compris - doit s'implanter par rapport à un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions (les cercles d'un rayon de 25 mètres doivent être séquents).

## **N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour les bâtiments d'habitation, l'emprise au sol totale, et issue des éventuelles extensions autorisées en application du présent règlement, ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toute extension qui aurait pour effet de porter la superficie d'une construction liée au logement à plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher serait irrégulière.

Cette prescription ne s'applique pas aux installations directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole et aux équipements publics.

## **N ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

### **◆ Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

◆ Hangars et installations liés à l'activité agricole : 10 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

◆ La hauteur d'un bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

Non réglementé pour les équipements publics

## **N ARTICLE 11: ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction devra être compatible avec l'environnement extérieur.

### **1. Adaptation au terrain et au site**

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

### **2. Aspect et volumétrie des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect.

Le regroupement des constructions sur un même site doit assurer une cohérence de l'ensemble du bâti, soit sous forme d'un ensemble de volumes hiérarchisés, soit sous forme d'intégration dans une même volumétrie.

### **3. Orientation**

L'orientation des constructions neuves tient compte de l'implantation des constructions existantes ainsi que des courbes de niveau et des lignes de force du paysage.

### **4. Interventions sur constructions existantes et extensions**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

### **5. Façades**

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance, afin de parvenir à une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

- Se référer au nuancier des enduits et badigeons établi dans la Charte paysagère du Pays de Balagne

### **6. Couvertures**

#### **- toitures inclinées**

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériaux utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%

Les volumes de toiture faisant appel à des registres formels différents sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale du projet (axialité, superposition, élément de composition, etc.) en limitant les effets de brillance.

#### **- toitures plates**

Les toitures terrasses pourront être de deux types :

- soit végétalisées lorsqu'elles sont à acrotères,
  - soit en voile tendu concave, sans acrotère », lorsqu'elles sont de modèle traditionnel
- Sont autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.
  - Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

#### **7. Clôtures**

Conserver et restaurer les clôtures et accès traditionnels. Éviter les matériaux étrangers au paysage local (panneaux grillagés, toiles plastiques imitant une haie végétale, etc.)

#### **N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations
2. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

##### **Les normes applicables sont :**

- pour l'habitat : 2 places par logement
- pour les opérations de réhabilitation : 1 place par logement créé
- pour les bâtiments à usage des exploitations agricoles et forestières : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

#### **N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

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

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et végétalisés par des arbres à haute tige d'essence locale pour contribuer à l'insertion du bâti dans le paysage.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre et espèces au moins équivalent.

### ***SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

# ANNEXES

## RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

### 1 PRÉAMBULE

Les constructions neuves aussi bien que les aménagements des bâtiments existants, ne doivent pas, par leur aspect, porter atteinte aux sites et à la qualité architecturale des ensembles urbains dans lesquels ils s'édifient.

Les concepteurs devront, d'une façon générale, faire preuve d'une grande modestie (qui ne signifie pas pauvreté d'imagination) pour s'insérer au mieux dans les sites naturels ou construits.

### 2 CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LIÉES A L'HABITAT

#### 2.1 VOLUMES

Dans le cas de constructions situées à l'intérieur d'un tissu urbain existant, ou son immédiate périphérie, les volumes doivent être simples et se confondre à l'existant, de façon à rechercher une unité d'aspect. Les constructions non contiguës à l'intérieur ou à l'extérieur des hameaux devront, par leurs volumes simples et harmonieux, présenter une force architecturale imprégnée de la beauté des paysages et rappelant l'esprit des maisons patriciennes existantes.

Est interdit tout pastiche d'architecture, étranger à la région.

Dans les terrains en pentes fortes, les constructions devront s'adapter au terrain pour permettre, après réalisation, la reconstitution du terrain naturel avec des adaptations mineures.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdits.

#### 2.2 COUVERTURE

D'une façon générale, les couvertures seront réalisées par des toitures à deux pans, dont un pan dans le sens de la pente naturelle du terrain. La pente des toits autre que toiture terrasse sera compris entre 25 et 35%.

Pour des bâtiments isolés de volume simple en parallélépipède dont la surface d'emprise au sol excède 120 m<sup>2</sup>, les couvertures à 4 pans pourront être autorisées.

A l'intérieur des hameaux, les couvertures seront réalisées en tuiles canals.

Si l'intégration dans le site le justifie, les couvertures en toiture terrasse accessible peuvent être autorisées dans les limites prévues dans le règlement du PLU.

#### 2.3 ASPECT DES FAÇADES ET REVÊTEMENTS

##### 2.3.1 MATÉRIAUX

Les façades seront traitées dans leur ensemble :

- Soit en pierre du pays à joints vifs,
- Soit en enduit teinté dans la masse (exclusion des enduits peints) dans la gamme des tons ocres.

Dans le cas de bâtiments induits, des éléments entiers correspondant à un volume différencié de la construction pourront être traités en pierres du pays. Cependant, cette disposition ne doit en aucun cas conduire à une décomposition par strates horizontales de la construction.

Sont interdits : les briques apparentes, les parements d'imitation de matériaux les parements à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués (briques, agglomérés, carreaux de plâtre, etc ...)

Interdiction de réaliser des façades de couleurs qui ne seraient pas préconisées par le cahier de recommandations architecturales et paysagères du pays de Balagne.

### 2.3.2 LES BALCONS

Les balcons sont autorisés sur les constructions neuves comme les aménagements de construction existante, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à créer à chaque niveau d'un même bâtiment, une horizontale qui s'étend sur toute la largeur de la façade.

D'une façon générale, un balcon ne doit pas, sauf cas exceptionnel, réunir plus de deux portes fenêtres.

Les garde-corps des balcons seront réalisés, soit en maçonnerie pleine, soit en métal ou aluminium teinte foncée. Le dessin des garde corps doit être composé dans un plan vertical exclusivement (ferronnerie ventrue à l'espagnole exclue ainsi que les garde corps réalisés partiellement en maçonnerie dont le dessin supérieur est en forme d'arcades renversées complétée par une lisse horizontale métal ou bois. Les installations de sanitaires en construction légère sur balcon sont interdites.

Les séparatifs entre balcons dans la même opération pourront être traités en métal ou par un claustra bois et ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur

### 2.3.3 PROPORTION DES BAIES

En dehors des portes de garages, d'une façon générale, les baies en façades seront d'une hauteur supérieure d'au moins 20 % à leur largeur. Les grandes baies (largeur supérieure à 1,50 m) pourront être autorisées en retrait des façades, en fond de loggia. Dans ce cas, le rapport entre hauteur et largeur n'est pas imposé.

En tout état de cause, la vue d'une façade devra dégager une dominante de « pleins » par rapport aux « vides ». Les appuis de fenêtre en béton moule saillant étranger à la finesse des appuis traditionnels ou à la pureté de l'architecture contemporaine sont interdits.

## **2.3.4 MENUISERIES ET FERMETURES**

L'emploi du bois est recommandé. Les portes de garages à oculus, les portes métalliques, les bois vernis brillants sont interdits.

## **2.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES – MURS DE SOUTÈNEMENT – CLÔTURES**

### **2.4.1 CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les dépendances reconnues nécessaires et les garages seront obligatoirement incorporés, accolés, reliés au bâtiment principal, de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans la composition d'ensemble. Cependant, quand la configuration du terrain l'oblige et notamment le dénivellement entre la route d'accès et la construction d'habitation est trop important, les garages pourront être isolés. Les constructions annexes devront répondre aux mêmes règles que les bâtiments principaux, matériaux des façades, couvertures identiques. Dans le cas de garages isolés, les toitures terrasses plantées peuvent être autorisées.

### **2.4.2 MURS DE SOUTÈNEMENT**

Lorsque l'aménagement des terrains pour réaliser des constructions nécessite la construction de murs de soutènement des terres, ceux-ci seront traités, soit en parement de pierres du pays en joints secs, soit en enduits identiques à ceux de la construction. Les murs de soutènement des terres ne doivent pas avoir une hauteur visible supérieure à 2,5 m. Lorsque ces hauteurs de terrains à soutenir sont supérieures à 2,5 m, les murs de soutènement seront réalisés par section de hauteur de 2,5 m maximum avec interposition de plates formes plantées.

Il pourra être fait exception sur la hauteur quand les besoins techniques l'oblige, dans ce cas le mur devra à terme être recouvert par une trame végétale.

### **2.4.3 CLÔTURES**

Quand elles sont nécessaires, les clôtures seront réalisées, soit en pierres du pays à joints secs, soit en murs enduits (hauteur de la maçonnerie maximum 1,00 m).

Sont interdites les clôtures en éléments de béton préfabriqué, en matériaux non prévus à cet effet (tels que lits-cages, roues de charrettes etc.... ainsi que les clôtures réalisées par des lisses en tubes horizontaux portés par des plots de béton.

Les clôtures grillagées sont admises sous réserve d'être masquées par des haies de végétation arbustive (hauteur maximum 1,80 m). Les portails et portes pratiques dans ces clôtures seront, soit en bois, soit en fer forge d'un dessin très simple.

## **2.5 TRAVAUX D'ADJONCTION, DE SURÉLÉVATION OU D'ENTRETIEN DE**

## **BÂTIMENT EXISTANT**

**2.5.1** Ne peuvent être autorisés que les travaux qui une fois réalisés constituent avec l'existant un ensemble homogène, tant du point de vue volumétrique, que des couvertures et de la teinte d'ensemble. Il est ainsi rappelé que les constructions en matériaux légers sur balcon sont interdits.

**2.5.2** Les constructions d'adjonctions à des bâtiments existants ne seront autorisées que si les matériaux de finition, murs et couvertures, sont identiques sur l'ensemble du bâtiment concerné. La couverture aura la même pente ou sera dans le prolongement de la toiture existante.

**2.5.3** Les surélévations de bâtiments existants ne seront autorisées que si les matériaux de finition des façades et sa teinte sont identiques sur toute la hauteur du bâtiment concerné par cette surélévation.

**2.5.4** Dans le cas de surélévation, la couverture devra respecter les mêmes règles que celles édictées en 2.2.

### **2.5.5 Réfection des enduits de façade.**

Les réfections doivent être entreprises sur l'ensemble des murs d'un même corps de bâtiment à la fois et sur toute sa hauteur. Les crépis seront réalisés par des enduits à la chaux, au mortier bâtard ou assimilés, teintés dans la masse.

## **3 - CONSTRUCTIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ ARTISANALE, A L'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**

**3.1** Dans le cas où des constructions sont implantées à l'intérieur des hameaux existants ou en périphérie immédiate, ainsi que dans les zones UC et UD, les règles énoncées en 2 sont applicables.

**3.2** Dans le cas où ces constructions sont situées hors des hameaux, des aménagements aux prescriptions énoncées en 2 peuvent être autorisées sur les points suivants :

### **3.3 COUVERTURE : idem 2**

De plus les plaques ondulées teintées peuvent être autorisées pour les hangars. La teinte des plaques devra être la plus judicieuse par rapport à son environnement.

### **3.2.2 MATÉRIAUX DE FAÇADE**

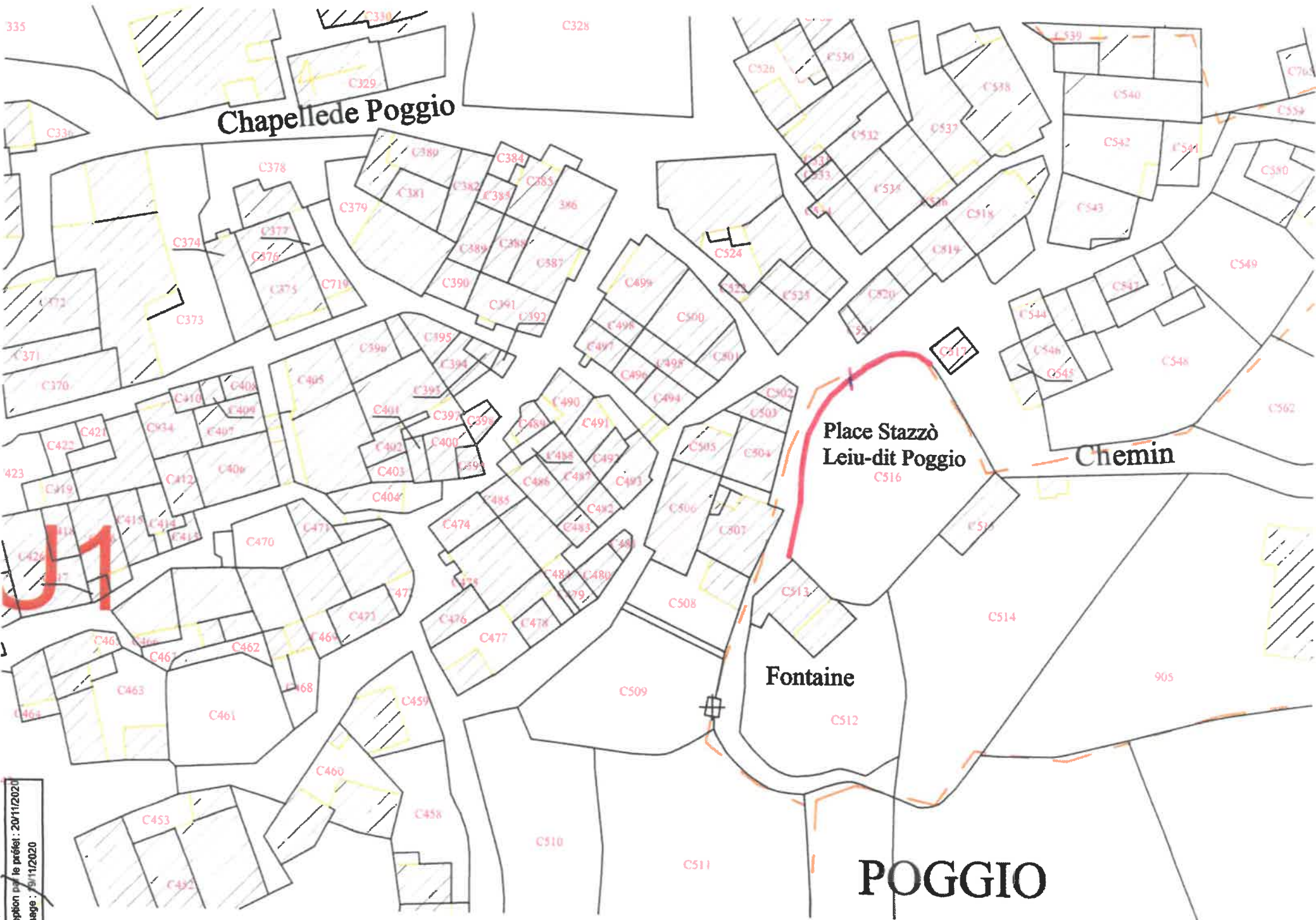
En plus des matériaux déjà indiqués en 2.3.1 sont autorisés pour les constructions liées à l'activité artisanale et pour celles des constructions liées à l'exploitation agricole et forestière, d'une emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>, les bardages en bois et les bardages métalliques pré-peints dont la teinte se rapproche au plus près de celle de la pierre du terrain sur lequel l'édifice est bâti. La polychromie peut être autorisée sur un même bâtiment, dans la mesure où elle n'est pas contrastée violemment.

### **3.2.3 PROPORTIONS DES BAIES**

Sauf contrainte d'utilisation et de fonctionnement empêchant le respect de cette règle, les proportions des baies d'éclairage respecteront les dispositions de l'article 2.3.3.

Aucune prescription des baies des accès à ces locaux.



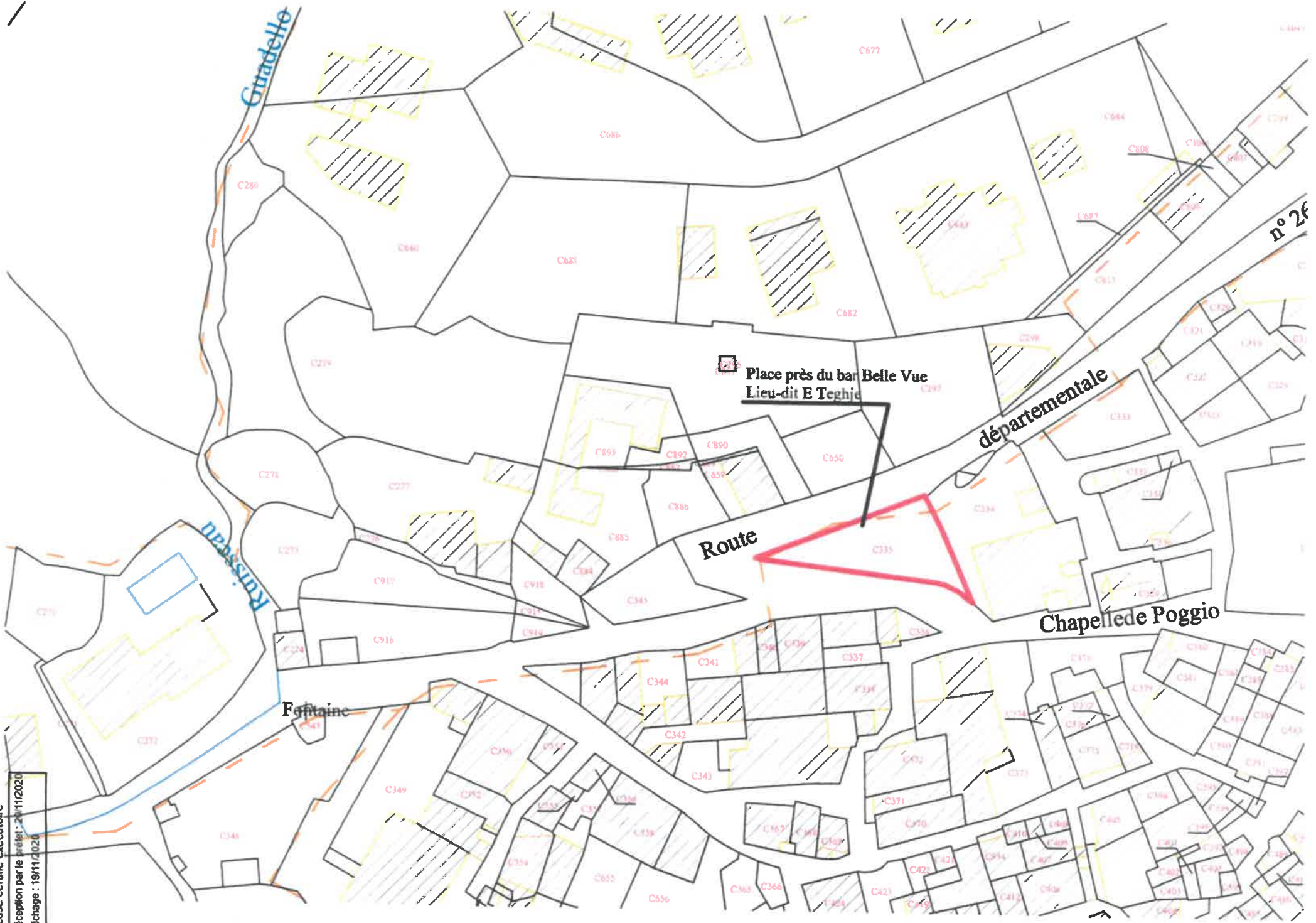


acte de reception - ministere de l'interieur  
 2B-212003164-20201118-02du18112020-DE

acte certifié exécutoire  
 écoplan par le préfet : 20/11/2020  
 #chage : 20/11/2020

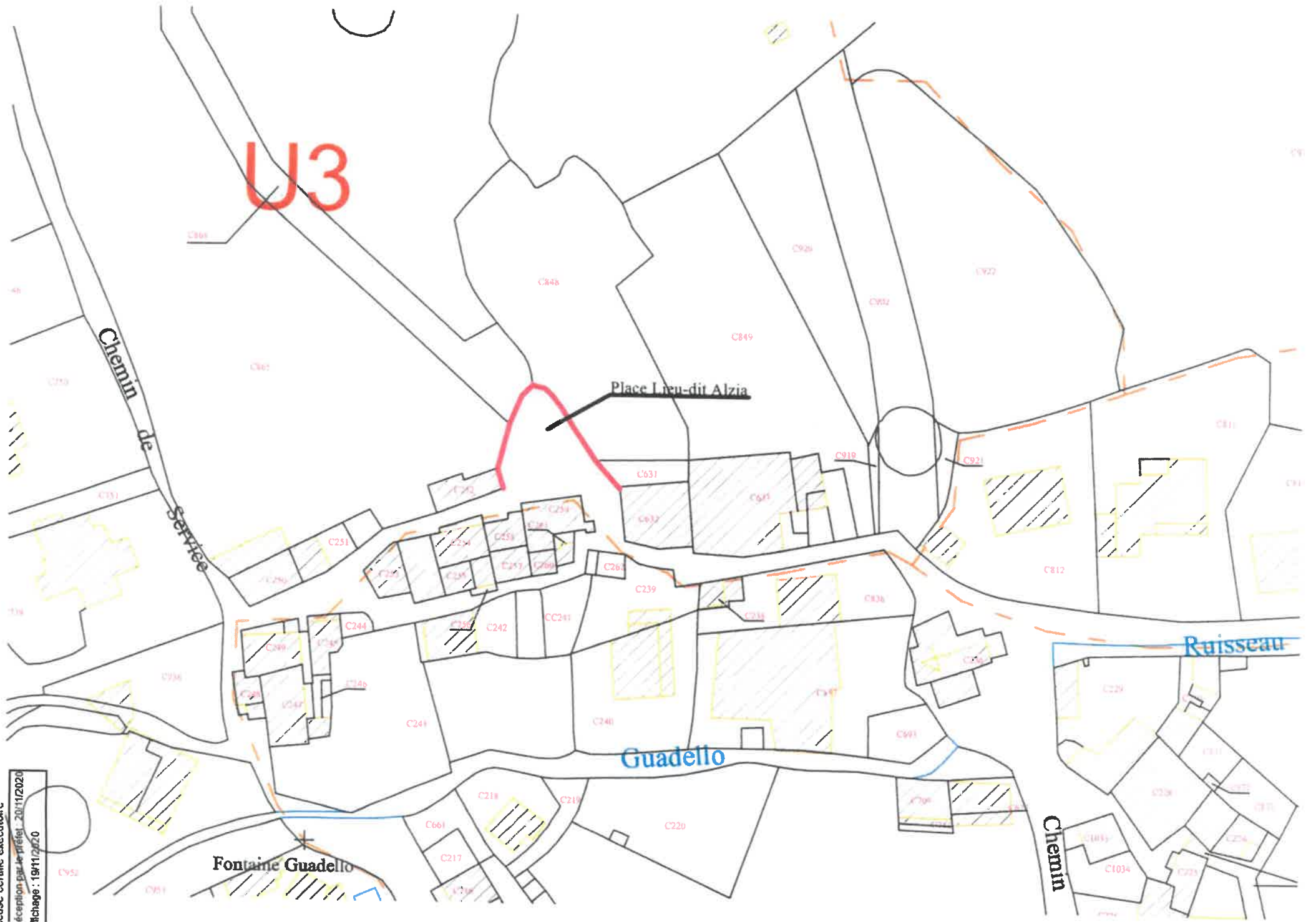
cuse de reception - ministere de l'interieur  
2B-212003164-20201118-02du18112020-DE

scusé certifié exécutoire  
écupation par le aréel : 20/11/2020  
Mchage : 19/11/2020

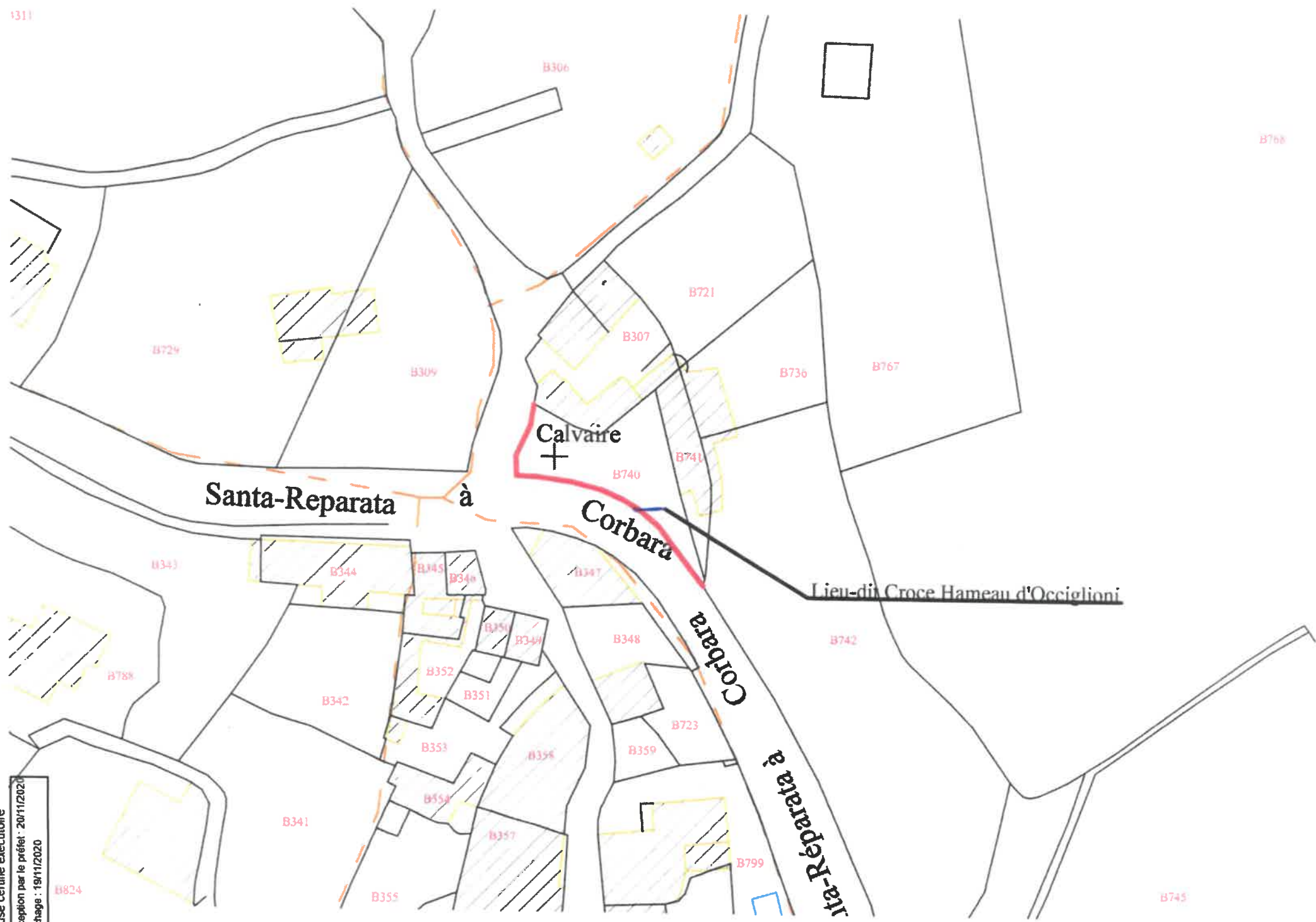


usage de réception - Ministère de l'Intérieur  
2B-212003164-20201118-02du18112020-DE

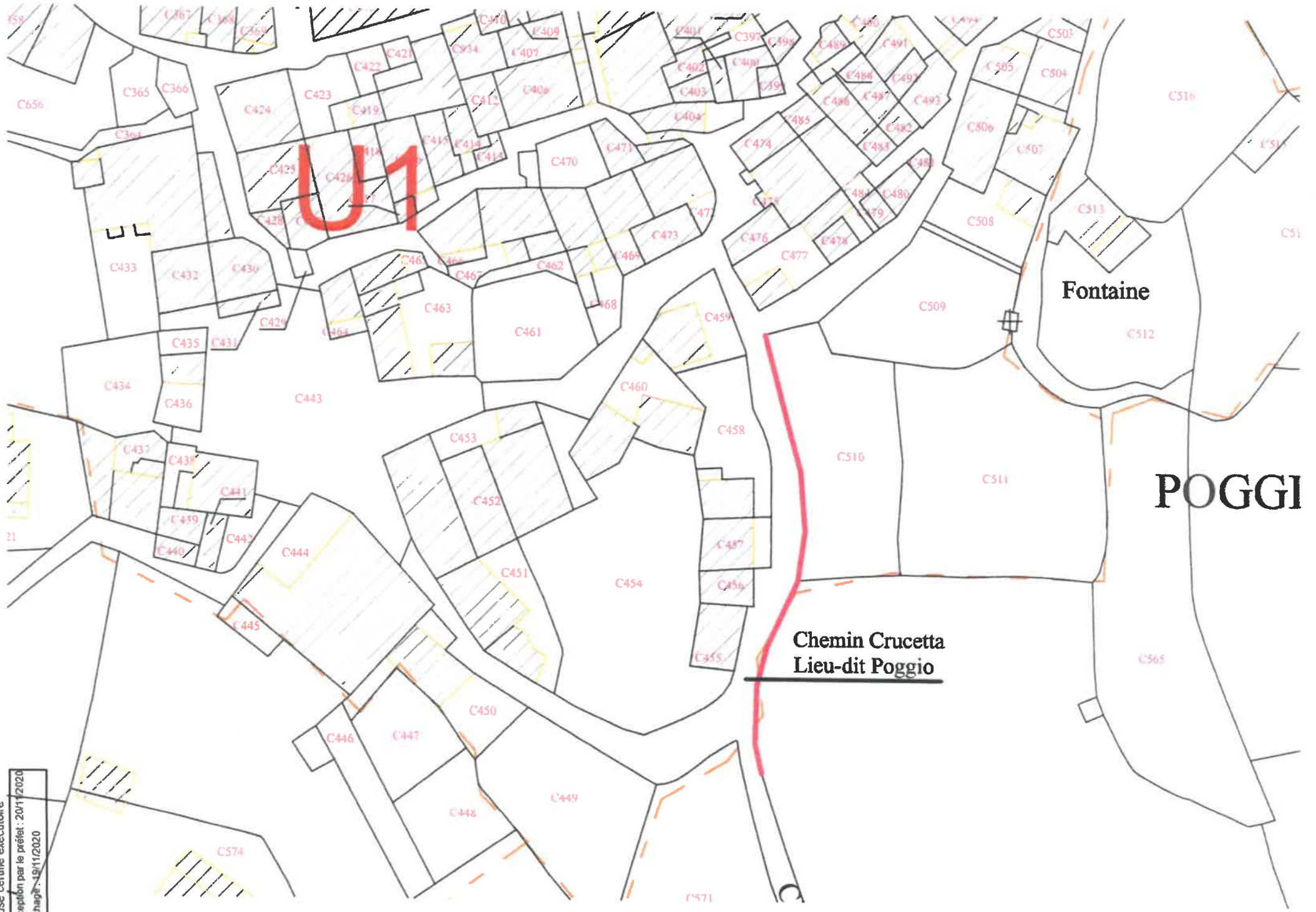
usage certifié exécutoire  
décret en date du 20/11/2020  
N° charge : 191172020







Procès de réception - Ministère de l'intérieur  
 2B-212003164-20201118-02du18112020-DE  
 Procès certifié exécutoire  
 Déclaration par le préfet : 20/11/2020  
 Fiche : 19/11/2020



**POGGI**

**Fontaine**

**Chemin Crucetta  
Lieu-dit Poggio**

