

COMMUNE DE NONZA

PLAN LOCAL D'URBANISME



LIVRE 4 : RÈGLEMENT

DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES
S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE DE NONZA

Groupement de bureaux d'études

Maître d'ouvrage :

Mairie de Nonza
20217 Nonza



Sommaire

TITRE 1.	Dispositions générales	1
CHAPITRE 1.	Dispositions générales	2
SECTION 1.1.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	2
SECTION 1.2.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
SECTION 1.3.	PORTÉE DU RÈGLEMENT	4
SECTION 1.4.	DÉROGATION(S)	15
SECTION 1.5.	LEXIQUE	18
TITRE 2.	Dispositions applicables aux zones urbaines «U»	25
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables en zone urbaine « U »	26
SECTION 1.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	26
SECTION 1.2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	28
SECTION 1.3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	48
TITRE 3.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser «AU»	53
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »	54
SECTION 1.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	54
SECTION 1.2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	56
SECTION 1.3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	73
TITRE 4.	Dispositions applicables aux zones agricoles «A»	78
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables en zones agricoles « A »	79
SECTION 1.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	79
SECTION 1.2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	81
SECTION 1.3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	88
TITRE 5.	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières «N»	92
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables en zones naturelles et forestières « N »	93
SECTION 1.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	93
SECTION 1.2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	98
SECTION 1.3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	102
TITRE 6.	Les emplacements réservés (ER)	106

TITRE 1. Dispositions générales

CHAPITRE 1. Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme telles qu'elles sont édictées après l'entrée en vigueur de la réforme du contenu du PLU (Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme / les Décrets n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Les prescriptions réglementaires présentées dans le Chapitre 1 « Dispositions générales » s'appliquent à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance et de les utiliser en complément des règles qui sont propres à chaque zone.

SECTION 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement est applicable sur le seul territoire communal de Nonza

SECTION 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan local d'urbanisme comprend notamment quatre types de zones sur le territoire communal : des zones urbaines dites «zones U», une zone à urbaniser dite « zone AU», des zones agricoles dites «zones A» et des zones naturelles et forestières dites «zones N».

Chaque zone fait l'objet d'une délimitation précise sur le(s) plan(s) graphique(s) et est désignée par une lettre majuscule (U, AU, A, N). Précisons en outre qu'une zone peut comprendre un sous-secteur (ou sous-zone) dans lequel s'appliquent des dispositions spécifiques et qui est désigné par un indice en lettre minuscule complétant la lettre majuscule de ladite zone (Ua, Ub, As...).

- **Les zones U** : peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La commune comprend une unique zone **Ua** couvrant le village.
- **La zone AU** : peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Deux types de zone AU peuvent être définies :
 - **Zone à urbaniser « AUc »** : lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ;

– **Zone à urbaniser bloquée « AU »** : lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le règlement du PLU présente **une zone AUc en extension du village**. Son aménagement et la constructibilité y sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation « **OAP** ».

- **La zone A** : elle vise à valoriser les activités agricoles et à préserver des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) **As** correspondant à un espace stratégique agricole où les potentialités sont les plus fortes.

- **La zone N** : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ncim** : correspond au périmètre de cimetière communal ;
- **Nsp** : correspond à la zone dédiée aux équipements et installations sportifs et de loisirs ;
- **Np et NPTp** : il s'agit du linéaire côtier catégorisé comme «naturel» (Np) et du périmètre de la plage «naturelle fréquentée» (NPTp) de Nonza.

SECTION 1.3. PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1.3.1. Conformité avec les pièces réglementaires du PLU et compatibilité avec les OAP

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Article 1.3.2. Règles générales et servitudes d'utilisation des sols

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme. A titre informatif, les destinations et sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Article 1.3.3. Dispositions du code de l'urbanisme non applicables du fait de l'existence du PLU

Conformément aux articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 et de l'article L.111-22 ainsi que les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du même code ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Article 1.3.4. Compatibilité et conformité du PLU avec certains documents, plans et programmes

Le Plan local d'urbanisme est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2 du même code. Il est notamment compatible avec le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse.

En outre, le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) (2022- 2027) du bassin de Corse a été approuvé le 1er mars 2022. A ce titre, et en vertu de l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est compatible avec les dispositions du PGRI.

Article 1.3.5. Servitudes et autres annexes du PLU

Demeurent applicables les prescriptions relatives aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'aux périmètres et autres documents figurant en annexe du Plan local d'urbanisme.

- **Précisions sur les zones archéologiques** : « Conformément au Code du patrimoine et plus particulièrement au Livre V dans ses articles II et III, les opérations d'aménagement, de constructions, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement (article R.523-1 du Code du patrimoine)» et éventuellement, «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du Code de l'urbanisme)».
- **Précisions sur le périmètre de protection de Monument Historique classé ou inscrit** : deux éléments de la commune de Nonza sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Monuments	Type de protection	Arrêté
Tour de Nonza	Inscrit	05/07/1926
Eglise paroissiale Sainte-Julie	Inscrit	06/12/1984

Ils bénéficient chacun d'un périmètre de protection des abords de 500 mètres qui est matérialisé sur le zonage réglementaire du PLU et qui est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. **Le livre VI du Code du patrimoine précise les conditions dans lesquelles s'effectuent ces démarches et interventions.** Notons que la partie méridionale du territoire est également concernée par les servitudes de protection des monuments inscrits de la «Tour de Negru» et de la «Grotta Scritta», toutes deux localisées sur la commune voisine d'Olmata-di-Capocorso.

Article L.621-27 : « L'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser. Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, à un immeuble inscrit ou à une partie d'immeuble inscrite au titre des monuments historiques ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative. Les autres travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques ne peuvent être entrepris sans la déclaration prévue au premier alinéa. L'autorité administrative ne peut s'opposer à ces travaux qu'en

engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques prévue par le présent titre.

Les travaux sur les immeubles inscrits sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques ».

Article L.621-32 : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

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

- **Précisions sur l'Atlas des zones inondables et le Plan de gestion des risques inondation (PGRI) :**

Le PGRI 2022-2027 du bassin de Corse a été arrêté le 1^{er} mars 2022. Ce plan vise à formaliser la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin de Corse afin de réduire les conséquences dommageables des inondations. Il s'agit d'un document opposable à l'administration et ses décisions : les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions du PGRI.

L'Atlas des zones inondables (AZI) est une cartographie qui délimite les emprises des phénomènes d'inondation par débordement des principaux cours d'eau du bassin de Corse. En l'espèce, la limite sud de la commune, et plus précisément la Tour Génoise du Negro est concernée. Il ne concerne pas les autres phénomènes d'inondation tels que le ruissellement pluvial et la submersion marine. L'élaboration de l'AZI repose uniquement sur une approche hydrogéomorphologique des cours d'eau. Il n'a donc pas la précision d'une étude hydraulique, et ne comporte pas d'information caractérisant l'écoulement (hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, cote des plus hautes eaux). Néanmoins, les secteurs identifiés par l'AZI sont susceptibles d'être impactés par un aléa d'inondation plus ou moins conséquent selon l'intensité d'une éventuelle crue.

A ce titre, dans un objectif de sécurité des biens et des personnes, l'urbanisation sur ces territoires doit prendre en compte cette connaissance des zones inondables lors de l'élaboration des projets d'urbanisme (actes d'urbanisme, gestion des droits du sol, document d'urbanisme ...), notamment en l'absence de PPRI ou d'étude hydraulique disponible. L'AZI n'est pas un document opposable, contrairement à un plan de prévention des risques naturels (servitude d'utilité publique). Cependant, par l'usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des projets peuvent être interdits, ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en raison de la dangerosité estimée du site. Cela s'applique aux futurs projets (y compris extension, modification et aménagement), et non à l'existant.

L'AZI n'ayant pas de règlement à proprement parler, contrairement au PPRI, chaque prescription réglementaire doit être analysée au cas par cas par projet. Cependant, des règles et des principes généraux de prise en compte en matière d'urbanisme peuvent être appliqués dans un principe de simplification, de clarification et d'égalité de traitement à l'échelle de la Corse. Si nécessaire, les unités risques des DDTM peuvent être sollicitées pour une contribution pour avis sur des projets complexes ou particuliers.

Le couches cartographiques et les recommandations de l'AZI sont annexées au dossier du PLU et doivent être consultées pour l'examen de projet situé au sein de lits mineur et/ou moyen et/ou majeur.

- **Précisions sur le passage des piétons le long du littoral** : «conformément à l'article L.121-31 du Code de l'urbanisme, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grévées sur une bande de 3 mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.»
- **Précisions sur le «moustique Tigre»** : l'Arrêté préfectoral n°2007-345-15 en date du 11 décembre 2007 définit les dispositions à inclure dans la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers afin d'éviter la création de gîtes à moustiques. Il est annexé au dossier du PLU.

Article 1.3.6. Espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, espaces proches du rivage et bande des 100 mètres

Sur le(s) plan(s) graphique(s) du Plan local d'urbanisme sont identifiés les périmètres des espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral et des espaces proches du rivages ainsi que la bande des 100 mètres. Au sein de ces différents périmètres, ce sont les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme (CU) encadrant les occupations et utilisations du sol ainsi que le régime d'urbanisation qui s'imposent aux règles édictées pour chaque zone (U, AU, A et N) et leurs sous-secteurs.

- **Espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral (ERC - Articles L121-23 à L121-26 et articles R.121-4 à R.121-6 du CU) :**

Article R.121-5 : « seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ».

- **Espaces proches du rivage (EPR - Articles L.121-13 à L.121-15 et du CU) :**

Article L.121-13 : « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (**Conseil des sites de Corse**) appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Article L.121-14 : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L.121-13 relatives

à l'extension limitée de l'urbanisation ».

Précisions complémentaires : par dérogation à la règle d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants (article L.121-8 du Code de l'urbanisme), «les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (**Conseil des sites de Corse**) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**Commission territoriale CTPENAF en Corse**).

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit ».

- **Bande littorale des 100 mètres (Articles L.121-16 à L.121-20 du CU) :**

Rappelons qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'environnement. L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits dans la bande littorale. Toutefois, l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme précise que cette interdiction ne s'applique pas :

- a) Aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- b) A l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du Code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

« Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L.323-11 du Code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

Précisions complémentaires sur la nature des services publics et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :

En général, le juge retient cette qualification pour les activités traditionnelles liées à la mer et uniquement lorsque la proximité de l'eau est techniquement indispensable, notamment au regard du critère de la qualité de l'eau de mer utilisée. Aussi, il convient de s'assurer que tous les projets sont justifiés par des

nécessités techniques, que les aménagements et les constructions sont limités et assortis d'une insertion paysagère. Le Plan d'aménagement et de développement de la Corse précise également qu'outre la présomption d'exigence de la proximité avec la mer pour ces activités et services, il convient de démontrer, dans une notice précisant l'activité économique exercée, que cette exigence est liée :

- A l'impossibilité technique d'un éloignement du rivage ;
- Aux conséquences financières induites par un éloignement du rivage;
- A des exigences sanitaires.

Le critère technique ne peut justifier à lui seul l'implantation d'une activité dans la bande des 100 mètres. Il doit être expressément combiné avec le critère « économique ». Il résulte qu'en fonction du besoin en eau, si le coût du recul de l'installation ne génère pas des coûts de fonctionnement et d'investissement qui portent atteinte à la rentabilité de l'entreprise, alors son implantation dans la bande des 100 mètres n'est pas justifiée. **L'analyse de la jurisprudence permet d'établir une liste (Cf. Tableau qui suit) de constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques qui pour le juge, exigent ou non, la proximité immédiate de l'eau.**

Services ou activités exigeant sa proximité immédiate	Services ou activités n'exigeant pas sa proximité immédiate
Des activités de pêche professionnelle	Les parkings, même s'ils sont liés à l'accès aux plages, ainsi qu'une aire de stationnement paysagère
Des activités aquacoles des ateliers de mareyage (il s'agit plus précisément des constructions pour les dispositifs d'élevage, les parcs et bassins, les bâtiments liés à la production et à l'exploitation)	Les constructions liées au gardiennage des activités aquacoles
Les activités portuaires et les ports de plaisance (uniquement pour la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale ou de logement)	Les parcs résidentiels de loisirs et centres commerciaux, des commerces d'accastillage, des boutiques, un abri de jardin ou encore une aire de jeux
Les activités de construction et de réparation navales	Les habitations y compris les logements de fonction liées aux activités autorisées
Les activités de transport maritime	Les terrains de camping et de caravanage
Les installations liées au service public balnéaire telles que les sanitaires de plages, les postes de surveillance de baignade, les bases nautiques... ; la définition du service public balnéaire renvoie à celle du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) partie intégrante du PADDUC.	Les abris à bateaux et l'installation de stockage de bateaux, un abri privé de stockage de matériel de plaisance Les ports à sec et les centres nautiques sont également susceptibles de ne pas être accordés
	L'hôtellerie-restauration
	Un établissement de thalassothérapie et un centre d'isothérapie

Règles dérogatoires spécifiques à la Corse, pour des aménagements légers destinés à l'accueil du public :

La loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC dispose que le PADDUC peut déterminer les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites.

L'étude visant à déterminer ces espaces est réalisée dans le cadre du Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM). Elle donne lieu à une typologie des espaces, à des orientations (SMVM, livre II, Volet 1.3.C) ainsi qu'à des prescriptions spécifiques (SMVM, livre II, Volet 3.3.A).

« La stratégie adoptée vise à adapter les usages et le niveau d'intervention sur les plages à leur sensibilité écologique, leurs fonctionnalités, leur localisation géographique, leur attractivité et leur fréquentation, ainsi que leur importance économique »... Cette stratégie vise à la fois la plage en elle-même mais aussi les espaces annexes, « accessoires » de la plage : l'arrière-plage, permettant de prendre en compte les problématiques d'accès, et le plan d'eau adjacent, permettant de considérer les eaux de baignade (limite des 300 m), qui lui sont associés. Elle ne vise pas en revanche le reste du rivage, hors plage, appartenant au DPM ».

La délimitation précise de cette typologie des vocations est traduite dans les documents d'urbanisme de rang inférieur (SCoT, PLUi, PLU) : **la commune de Nonza présente un linéaire catégorisé comme « naturel » (Np) et un périmètre de plage « naturelle fréquentée » (NPTp).**

Les différentes vocations donnent lieu à des prescriptions particulières, qui s'appliquent, sous réserve d'une réglementation supérieure s'y opposant, et qui sont précisées dans le présent règlement du PLU.

Article 1.3.7. Dispositions applicables pour les coupes, abattages d'arbres et le défrichement au sein et en dehors des espaces boisés classés (EBC) représentés sur le zonage réglementaire du Plan local d'urbanisme:

a) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire communal ainsi que dans tout espace boisé classé sont soumis à déclaration préalable. Par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion* dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du Centre national de la propriété forestière.

b) En application de l'article L.124-1 du code forestier,

Doivent présenter des garanties de gestion durable, sous réserve de la mise en oeuvre effective du programme de coupes et travaux prévus, les bois et forêts gérés conformément à :

1° Un document d'aménagement arrêté ;

2° Un plan simple de gestion agréé, conformément aux articles L.312-1 à L.312-3 du code forestier) ;

3° Un règlement type de gestion approuvé (conformément aux articles L.313-1 et L.313-2 du code forestier), à condition que le propriétaire respecte celles des prescriptions mentionnées aux articles L.122-5 et L.313-2 qui lui sont applicables.

Présentent également des garanties de gestion durable, dès lors qu'ils disposent du document de gestion spécifique à leur situation, les bois et forêts :

1° Inclus dans le coeur d'un parc national ou d'une réserve naturelle ;

2° Classés comme forêt de protection en application de l'article L.141-1 ;

3° Gérés principalement en vue de la préservation d'espèces ou de milieux forestiers ;

4° Appartenant à des personnes publiques sans relever du I de l'article L.211-1 gérés conformément à un règlement type de gestion agréé, que le propriétaire s'est engagé à appliquer pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

c) Conformément à l'article L.124-2 du code forestier, sont présumés présenter des garanties de gestion durable les bois et forêts dont le propriétaire adhère au code des bonnes pratiques sylvicoles applicable et le respecte pendant une durée d'au moins dix ans.

d) La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du Code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L.113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article ;

e) Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article 1.3.8. Autorisations pour les clôtures, les travaux affectant l'utilisation du sol et les démolitions

- L'édification des murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette disposition ne concerne pas les murs de clôture (article R421-2 du Code de l'urbanisme);
- A l'exception des cas visés à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme ainsi que des clôtures liées aux activités agricoles et forestières, doit être précédée d'une déclaration préalable, **l'édification d'une clôture** située :
 - a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du Code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du Code du patrimoine ;
 - b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement ;
 - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- Les murs doivent impérativement prendre en compte l'écoulement des eaux dans les zones concernées par le risque inondation et délimitées par le PPRI (sens de l'implantation, murs pleins interdits).
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol** et autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité à l'exception :
 - a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme, qui sont soumis à permis d'aménager ;
 - b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'urbanisme, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Démolitions** : doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Sont toutefois dispensées de permis de démolir :
 - a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
 - b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé

publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

SECTION 1.4. DÉROGATION(S)

- **Article L.152-3 du Code de l'urbanisme :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations doivent être motivées.

- **Article L.152-4 du Code de l'urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

- **Article L.152-5 du Code de l'urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

- **Article R.152-5 du Code de l'urbanisme :**

Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L.152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

- **Article R.152-6 du Code de l'urbanisme :**

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L.152-5 précité, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

- **Article R.152-7 du Code de l'urbanisme :**

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L.152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

- **Article R.152-8 du Code de l'urbanisme :**

La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R.152-6 et R.152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

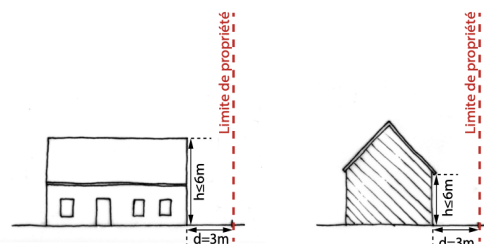
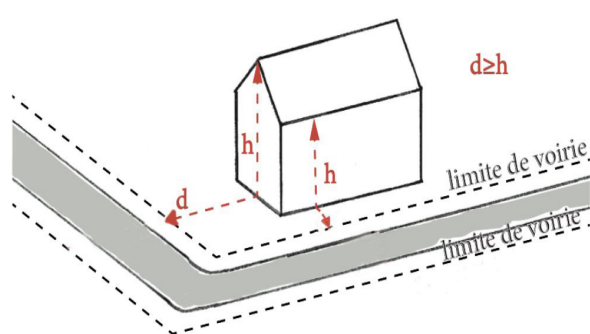
- **Article R.152-9 du Code de l'urbanisme :**

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

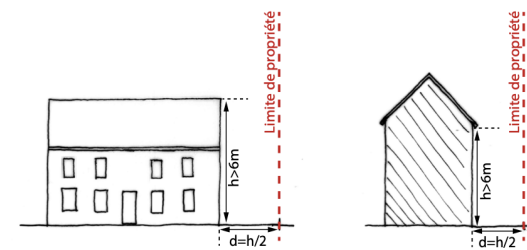
SECTION 1.5. LEXIQUE

→ Définitions retenues et précisions utiles du lexique national d'urbanisme :

- **Alignement** : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Aussi, lorsque l'implantation est imposée « à l'alignement », les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique, l'objectif alors recherché étant de créer un front bâti continu. Dans le silence du règlement, il convient de considérer que l'alignement concerne exclusivement la limite constituée par une voie publique (CE, 16 mars 2001, Epoux Chomel). Pour les voies privées, il est préférable de se référer à leurs « limites effectives ».



/ Dans le cas d'une construction en retrait, vous devez respecter une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative



/ Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment** : un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi, une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

En outre, une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations doit être regardée comme une ruine, et ne peut être considérée comme une construction existante. Aussi, la jurisprudence (CAA. Bordeaux. 6 septembre 2011 (req. n°10BX02824)) s'est prononcée sur la notion de restauration d'une ruine en zone non-constructible, en rappelant que seule peut être autorisée la restauration d'un bâtiment qui conserve l'essentiel des murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le pétitionnaire s'engage alors à respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Par ailleurs, «la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an » au sens de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, ne pourra être réalisée qu'à la condition que des autorisations d'urbanisme aient été accordées au préalable.

- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Précision sur les piscines : le Conseil d'Etat (CE du 15/04/2016 – N°389045) précise qu'une piscine peut être considérée comme une extension d'une construction d'habitation existante et non une annexe si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle une ensemble architectural.

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles du Code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

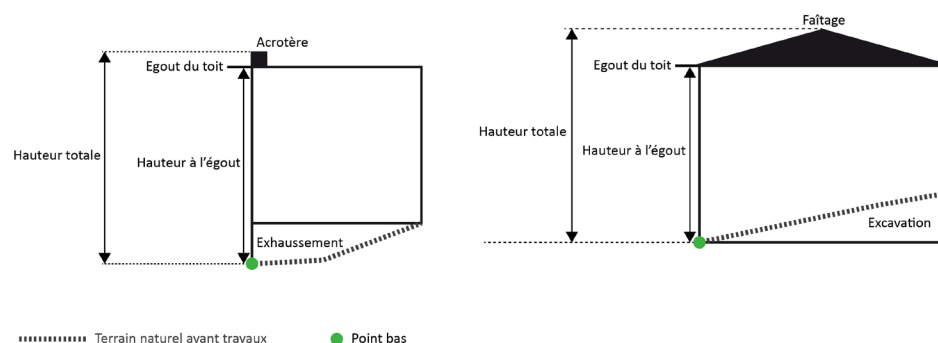
- **Gabarit** : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

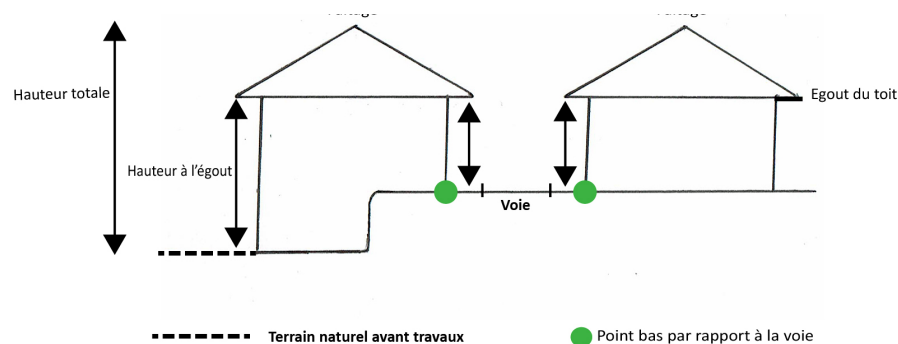
- **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond généralement au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les auteurs des PLU conservent toutefois la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes (Cf. Illustrations ci-après). Dans le cadre du présent règlement, le calcul de hauteur pourra donc s'effectuer, suivant les cas, du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit et non au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Mesure de hauteur totale ou à l'égout sur un terrain en pente



Cas particulier de construction nouvelle intégrée dans la pente avec une façade donnant sur une voie où la configuration d'alignement de façades sur rue est constatée : la hauteur maximale autorisée pourra être calculée du niveau de l'alignement ou de l'emprise de la voie (avant travaux) à l'égout du toit.

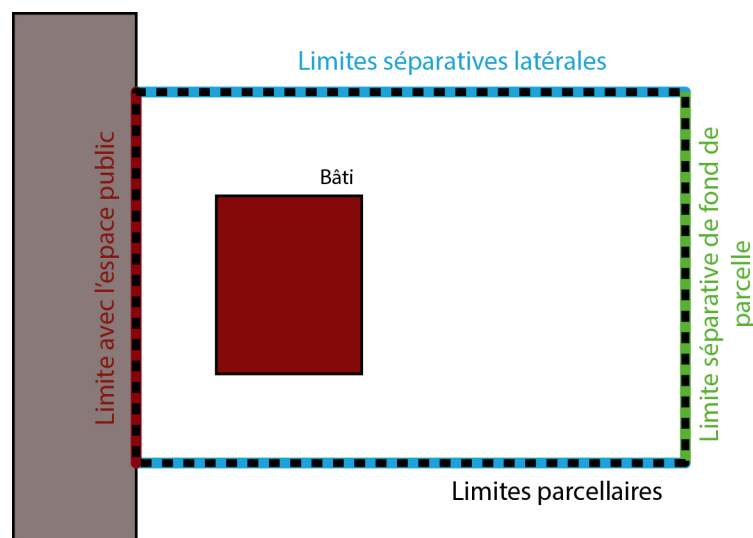


Les installations techniques de faible emprise et indispensables sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

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



- **Local accessoire** : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...mais ils sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ces voies ouvertes à la circulation recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

→ **Définitions complémentaires** :

- **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;
 - D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TITRE 2. Dispositions applicables aux zones urbaines «U»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zone urbaine « U »

La zone urbaine dite «U» concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La commune comprend une unique **zone Ua** couvrant le village.

Rappel : les dispositions générales (TITRE 1) du présent règlement, notamment ses sections 1.3 et 1.4, complètent les règles qui suivent et qui sont propres à cette zone et ses sous-secteurs.

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Les constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTION Sous-secteur(s) concerné(s)
1 - Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ua
	Exploitation forestière	Ua
2 - Habitation	Logement	
	Hébergement	
3 - Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Ua
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Ua
4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	Ua
	Autres équipements recevant du public	
5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	Ua
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	Ua

2° Les résidences mobiles ou démontables et les constructions légères (bungalows, mobil-homes, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier.

3° Les dépôts de déchets de toute nature, y compris de véhicules hors d'usage (VHU).

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

1° Dans l'ensemble de la zone U : les constructions et activités relevant de la sous-destination « Industrie » doivent relever d'une activité artisanale (définie en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015).

2° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

3° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

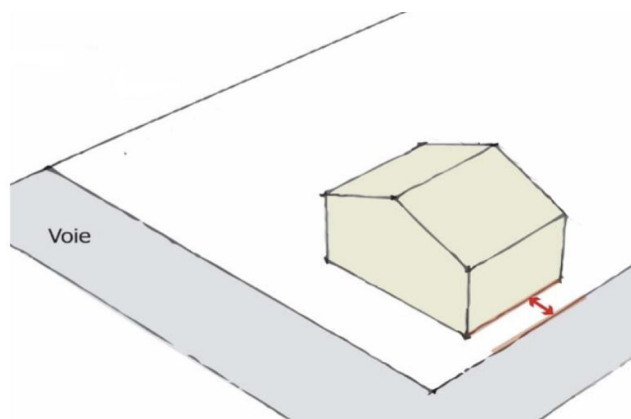
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. Il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

2° Les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou d'emprises publiques doivent être implantées :

- Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches;
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques (place ou placette uniquement) existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.



3° Des retraits particuliers par rapport aux voies et emprises peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD). Ils peuvent également être imposés aux abords des carrefours ou des croisements de voies.

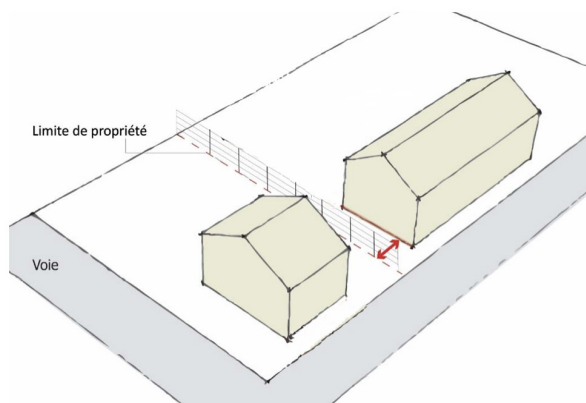
4° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) peuvent être imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

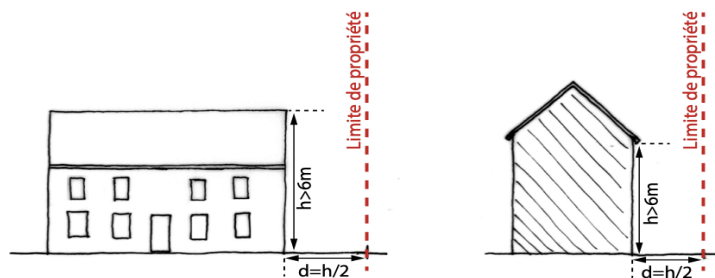
1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. Il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

2° Dans l'ensemble de la zone U, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- En limite séparative. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou accordées dans le cas particulier de terrains d'angle ou de forme triangulaire, pour une cohérence d'implantation des constructions.



- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



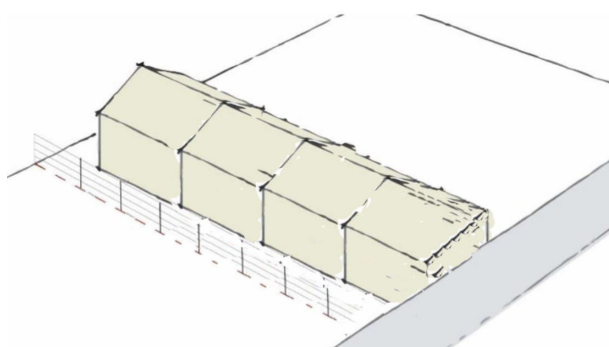
/ Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction

3° Des retraits particuliers par rapport aux limites séparatives peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

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

1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. Il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

2° Les constructions nouvelles édifiées sur une même propriété doivent être contiguës.



3° Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

4° Les dépendances et annexes (garages, abris) sont autorisées, si et seulement si, elles sont situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural.

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

En cas de nouvelle construction, le projet doit s'adapter à la topographie du site et s'intégrer au mieux dans la pente :

- Ne pas créer de plateforme imposante et de grande surface plane.
- Limiter autant que possible les déblais et remblais, minimiser les terrassements et les modifications du profil naturel existant.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.
- Privilégier une implantation parallèle aux courbes de niveaux.

CONSTRUCTION NOUVELLE DANS LA PENTE - Illustrations à vertu pédagogique

A rechercher

Cas général



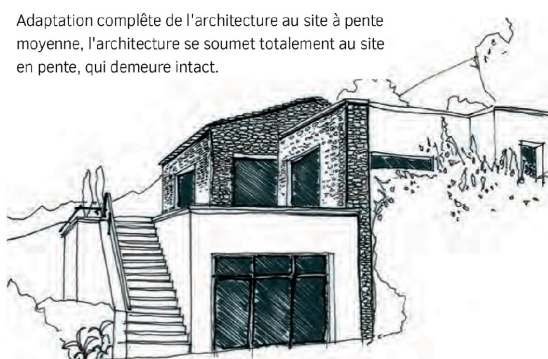
Cas particulier de volumes (groupements ou isolés) suivant la pente



Implantation à la rupture de pente

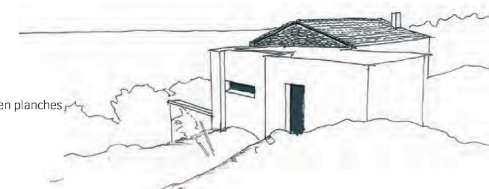


Insertion de volume dans une pente faible

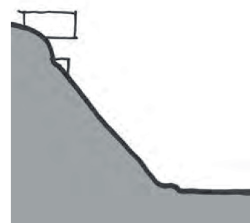


Adaptation complète de l'architecture au site à pente moyenne, l'architecture se soumet totalement au site en pente, qui demeure intact.

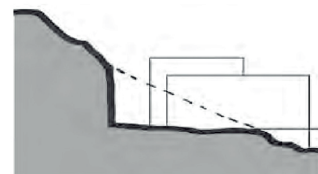
Les adaptations mineures de terrain, en planches, avec aménagements de murs traités en pierres sèches et simultanément l'adaptation de l'architecture à cette topographie.



A éviter



Pente forte



Pente moyenne



Pente faible

CONSTRUCTION NOUVELLE DANS LA PENTE : ACCÈS ET CIRCULATION - Illustrations à vertu pédagogique

A rechercher

EN PENTE FORTE : CIRCULER AVEC LES PENTES

Toujours rechercher les implantations / orientations en minimisant l'impact des circulations en pente forte..

Cas n°1 : Accès amont par une façade arrière
Solution à privilégier dans les cas d'orientation (vue et soleil) à rechercher.



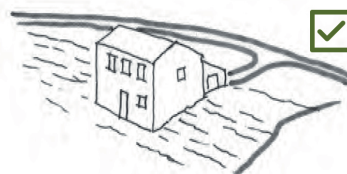
Cas n°2 : Accès aval par un pignon
Solution à privilégier dans les cas d'un accès latéral, avec volume de garage en pignon et circulation en lacets.



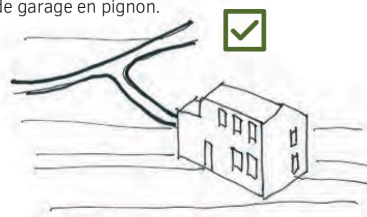
EN PENTE FAIBLE : MINIMISER LES CIRCULATIONS

Toujours rechercher les implantations / orientations permettant de minimiser les circulations, voiries, aménagements artificiels.

Cas n°1 : Accès amont par une façade arrière
Solution à privilégier dans les cas d'orientation (vue et soleil) à rechercher dans les parties hautes des terrains.



Cas n°2 : Accès amont par un pignon
Solution à privilégier dans les cas d'un accès latéral, avec volume de garage en pignon.



Cas n°3 : Accès aval par un pignon
Solution à privilégier dans les cas d'un accès depuis les bas de pentes, vers une zone en pignon, avec occupation réduite des terrains et garages latéraux en pignon.



Cas n°3 bis : Accès aval par une façade principale
Solution à privilégier dans le cas d'un accès depuis les bas de pente, vers une façade principale dont l'orientation (vue et/ou soleil) est à rechercher dans les zones hautes d'un terrain.



1.2.1.5. Emprise au sol

Cas particulier : suivant la configuration parcellaire (taille réduite de parcelle) et les caractéristiques du projet de construction, il peut être accordé d'occuper l'emprise totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

1° La hauteur de construction nouvelle ne doit pas excéder :

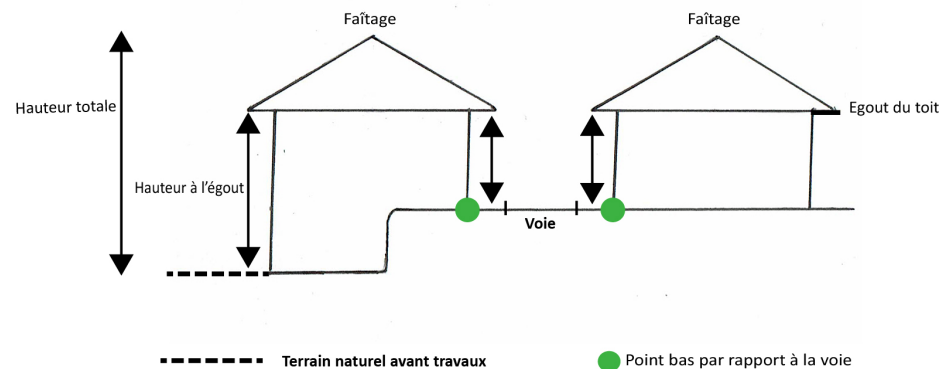
- Dans l'ensemble de la zone U : 13 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.

A titre indicatif, les hauteurs retenues sont établies sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres.

Hauteur	Équivalent en étages
7m	R+1
10m	R+2
13m	R+3
16m	R+4
19m	R+5
22m	R+6
...	+3 m = +1 étage

- Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU. Ce dépassement doit être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnels limitées résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale

- **Cas particulier de construction nouvelle intégrée dans la pente avec une façade donnant sur une voie où la configuration d'alignement de façades sur rue est constatée** : dans l'ensemble de la zone U, la hauteur maximale autorisée est calculée du niveau de l'alignement ou de l'emprise de la voie à l'égout du toit. Elle est fixée en référence au bâti préexistant au voisinage du projet nouveau.



2° Des dispositions différentes peuvent être accordées pour des raisons techniques, de sécurité ou encore pour la préservation de l'harmonie architecturale et paysagère de l'ensemble bâti du secteur et la préservation de l'ensoleillement des constructions environnantes.

3° En cas de reconstruction après sinistre ou de travaux portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

4° Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.2.1. Généralités

1° Les nouvelles constructions, reconstructions comme les travaux sur l'existant (constructions, extensions et annexes) sont réalisés de manière harmonieuse par rapport aux caractéristiques et à la composition architecturale du bâti pré-existant. Les éléments d'architecture devront suivre les caractères de simplicité et de pertinence des propositions par rapport au site, au caractère des lieux et en cohérence avec les références observées aux abords. Les éléments d'imitation (pastiches) faisant référence à des écritures architecturales étrangères-au Cap Corse ou standards industriels contrastant avec l'identité du bâti Capcorsin sont à exclure des projets. Il faut plutôt rechercher la sobriété et l'expression des matériaux traditionnels.

2° Certaines dispositions précisées ci-après ne traitent pas des cas particuliers que constituent les immeubles d'exception (maisons de notables et d'Américains dits «Palazzi», maisons fortes,...). Pour les interventions (restauration, transformation ou extension) projetées sur ces immeubles, il est fortement recommandé d'avoir recours à un architecte compétent en patrimoine et/ou à des partenaires publics spécialisés (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse / Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement...).

1.2.2.2. Volumétrie

1° La construction nouvelle doit présenter une simplicité de volume et de silhouette. Les multiples décrochés sont proscrits.

2° Les demeures traditionnelles affichent couramment un rythme vertical et une profondeur modeste, voire faible. Il y a peu ou pas d'articulation et de composition sur chaque unité, qui demeure donc unique. Les volumes secondaires sont des extensions. La construction nouvelle doit respecter ces caractéristiques identitaires.

3° Les interventions sur les volumes existants sont strictement encadrées. Elles ne doivent pas compromettre la lisibilité des volumes et couvertures existants.

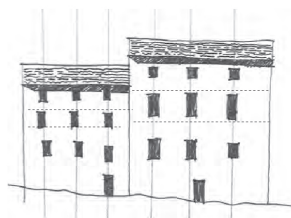
(Cf : Illustrations «intervention sur les volumes existants»)

INTERVENTIONS SUR VOLUMES EXISTANTS - Illustrations à caractère réglementaire

A autoriser

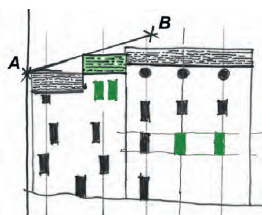
Cas général

AVANT INTERVENTION

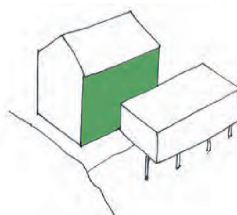


Alignement des ouvertures sur des axes verticaux
Alignements des linteaux

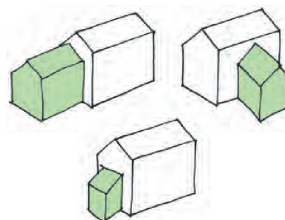
APRES INTERVENTION



Rehaussement et modification de la façade



Une extension réalisée en toiture-terrasse doit être accessible depuis un étage courant. Une extension doit permettre une lecture aisée des volumes existants et une disposition claire de l'ensemble permettant de résoudre des problèmes de pente.



- Veiller à Reproduire les pentes de toiture existantes,
- Veiller à composer les proportions des extensions de sorte à ne pas compromettre la lisibilité des volumes pré-existants,
- Veiller à ce que les réhaussments demeurent dans des proportions "mineures", même si le droit des sols autorise un potentiel plus important.

Cas particulier de volumes (groupements ou constructions existantes)

AVANT INTERVENTION

Situation existante d'irrégularité des compositions mitoyennes

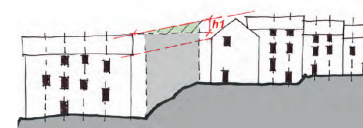


APRES INTERVENTION

Situation existante de compositions mitoyennes



Situation existante de groupements en pentes



Situation existante de groupements de constructions (terrasse et réhaussments)

Cas n°1 : greffe en pignon, avec volume mineur en toit-terrasse

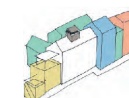
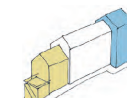
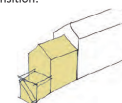
Cas n°2 : greffe en pignon opposé

Cas n°3 : greffe au-delà des pignons,

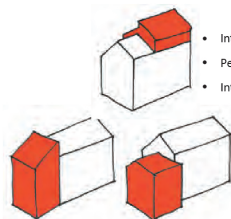
Deux volumes de proportions différentes, un élément de liaison à deux pentes entre volume de tradition et toit terrasse. Possibilité de son escalier d'accès : il ne juxtapose pas avec l'existant mais est accompagné d'un volume de transition.

Il est recommandé de rechercher des interventions volumétriques proches de la morphologie des volumes pré-existants, avec des variations de hauteurs limitées mais présentes.

Avec différenciation des volumes et progression sur les autres élévations. La morphologie obtenue rend alors possible l'intégration de toits-terrasses, qui deviennent mineurs dans l'ensemble et peuvent être accompagnés de protections solaires.



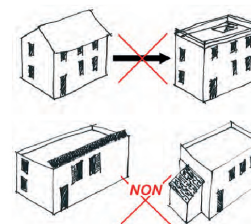
A prohiber



- Introduire des morphologies de toitures complexes,
- Perturber la lisibilité des volumes et couvertures existantes,
- Introduire des morphologies de toiture en pentes différentes.



Une extension d'écriture non régionaliste, doit se concevoir de manière à laisser chaque volume préexistant exprimer son authenticité et sa lecture.



Prohiber les simples suppressions d'éléments traditionnels et rechercher une architecture et des volumes conçus spécifiquement pour un cas précis.

Prohiber les simples ajouts d'éléments rapportés, comme les panneaux solaires, antennes, paraboles, éoliennes, de façon disgracieuse sur les volumes projetés. Ces ajouts doivent être composés avec l'architecture, et devenir des éléments de projet à part entière, ou à défaut être implantés sur le sol à proximité des constructions.

Prohiber les ajouts et extensions d'éléments produisant un mélange de styles hétéroclites et pastiches. Il faut rechercher l'authenticité de l'écriture à laquelle il est choisi de faire recours sur un projet quel qu'il soit.

1.2.2.3. Toiture

1° La toiture d'une construction nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- 2 pans. La configuration à 1 pan peut exceptionnellement être autorisée pour une extension ou un volume de taille modeste. Les formes de toitures à multiples décrochements sont proscrites.
- Les sens de faîtage donnent le sens général de disposition des volumes entre eux et dans le site. La ligne de faîtage devra suivre l'orientation de bâtiments en cas d'immeubles accolés ou alignés le long de la voirie. Pour des constructions plus excentrées elle devra être, si possible, parallèle aux courbes de niveaux prédominantes.
- Les débords sont modestes, nets et peu saillants. Ils répondent à une typologie de construction, de programme et d'architecture spécifique.
- Matériaux de couverture : la lauze de schiste, locale ou présentant des propriétés proches de la locale, est imposée. Il conviendra de respecter les proportions des matériaux traditionnels et d'éviter les imitations pastiches trop fines et semblables à des ardoises.

2° La toiture d'une construction existante :

- Les toitures traditionnelles en lauzes de schiste doivent être conservées en cas de travaux (rénovation ou réfection totale).
- Une étanchéité complémentaire pourra être établie si nécessaire.

3° Les terrasses de toitures existantes et caractéristiques de l'architecture du village de Nonza doivent être conservées. La création de ce type de terrasse peut être autorisée à la condition qu'elle respecte les caractéristiques de celles préexistantes et que leur dimension demeure modeste (notamment par rapport à la toiture).

(Cf : Illustrations sur «les toitures traditionnelles»)

INTERVENTIONS SUR LES TOITURES TRADITIONNELLES - Illustrations à caractère réglementaire

TERMINOLOGIE

Toiture : ensemble du couvrement et de la couverture.

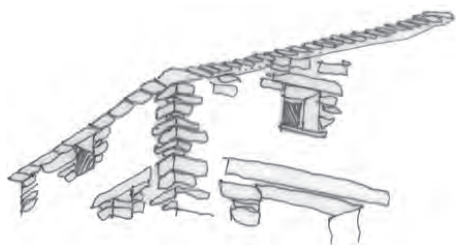
Couverture : matériaux de couverture de la toiture.

Couvrement : façon de franchir ou couvrir un espace, qui supportera la couverture. On parle de couvrement charpenté, vouté, suivant que le support de la couverture est une charpente, une voûte, etc.

A autoriser

Les couvertures en lauzes de schistes à débord irrégulier

Cas général : une rive rampante et un débord en lauzes irrégulières, avec ouverture sous le débord.



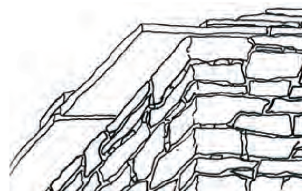
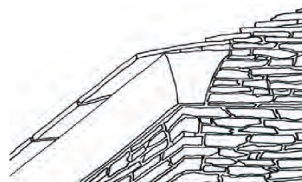
Les couvertures en lauzes de schistes à débord sur corniche cintrée

Ce principe permet un traitement avec trois façons de larmier, en creux, sans ou en saillie.



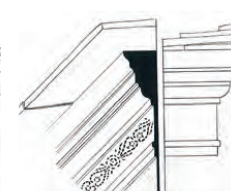
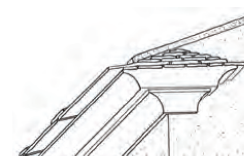
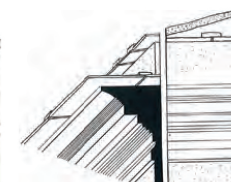
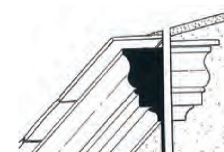
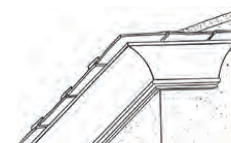
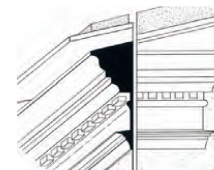
Les couvertures en lauzes de schistes à débord sur corniche quelconque

La corniche peut aussi être traitée de façon diverse, avec dernier rang de pose sur moellon équerri, avec corniche droite, et sans corniche mais avec débord franc et augmenté.



Les couvertures en lauzes de schistes à débord sur corniche moulurée

Ce type de couvertures se rencontrent sur les édifices d'exception, grandes demeures ou maisons d'américains. Ils reprennent des éléments de langage classique (profils à doucines, à talons, denticules, modillons, frises...) et cohabitent avec les principes de lauzes débordantes.



1.2.2.4. Façades

1° D'un point de vue général, il est demandé de respecter une sobriété et un ordonnancement des façades. Les règles de base sont :

- De rares et modestes volumes en débord ou en retrait.
- Des parties pleines qui prédominent sur les vides.
- Le rythme des ouvertures, des alternances pleins/vides, doit être régulier. Il est toutefois possible, si justifié, d'introduire quelques ruptures maîtrisées dans les alignements. Pour les constructions nouvelles, les façades doivent présenter une trame ordonnée suivant les axes verticaux (alignement des baies) et horizontaux (linteaux et appuis de fenêtres).
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions rectangulaires verticales. Il est possible de réaliser de petites ouvertures (carrées de préférence et n'excédant pas 60 cm de côté) placées uniquement en attique. Les linteaux des fenêtres cintrés (plein cintre ou arc surbaissé) sont proscrits. Seuls les portes ou portails d'entrées pourront être réalisés en plein cintre, comme il est traditionnel de constater dans les habitations anciennes.
- Pour les nouvelles constructions, les baies vitrées sont tolérées, mais doivent présenter des dimensions modestes (1,60 m maximum de largeur) et être placées en retrait des façades.
- Les ouvertures en arcades et voûtées traditionnelles des bâtiments anciens (à l'instar des Magazzini) doivent être conservées.
- Pour les constructions existantes anciennes, la réfection des façades devra respecter, quand ils existent, tous les éléments de nomenclature existants (éléments de décoration et d'ornement d'une façade extérieure (moulures, encadrements, linteaux...).
- Pour les nouvelles constructions, la modénature et les encadrements de baies sont interdits. Un encadrement réalisé avec un enduit en relief discret peut toutefois être accordé autour de la porte d'entrée.
- En périmètre protégé, le garde corps des balcons situés aux étages supérieurs devra être métallique (fer forgé ou aluminium à privilégier) et composé de grilles à barreaux verticaux. Les barreaux horizontaux et le bois sont proscrits. Le garde corps pourra être plat ou à encorbellement.

2° Pierre, enduit et bardage :

- Les façades des constructions nouvelles ou des constructions existantes (lors de travaux de restauration/ravalement) devront être majoritairement enduites (enduit à la chaux, lisse ou taloché). Pour les parties éventuellement réalisées en pierres apparentes, le matériau utilisé est de nature et de couleur similaire à la pierre locale. Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.
- L'appareillage de mur en pierre devra être réservé aux petits volumes ou bâtis annexes et devra être exécutés en pierres locales (présentes sur la façade Ouest du Cap Corse, à l'instar des Ophiolites). Les placages ne sont pas autorisés et les parements de pierre doivent présenter une épaisseur minimale de 20 centimètres. Dans les deux cas, l'appareillage devra être réalisé conformément aux techniques de pose traditionnelles.

(Cf : Illustrations sur «les maçonneries»)

INTERVENTIONS SUR LES MACONNERIES - Illustrations à caractère réglementaire

A autoriser

Exécution correcte des joints



Joints avec calage de pierres

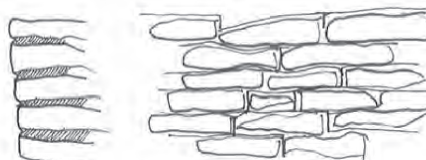


A prohiber

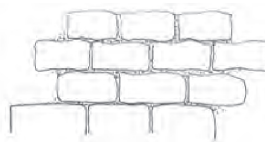
Joints trop creusés



Joints avec finition tirée au fer sur le corps d'enduit encore frais



Moyen et grand appareil granitique, taille équarrie, pose assisée



Moyen et grand appareil non équarri, pose en blocage



Joints trop saillants, exécutés avec dépassement de mortier, encore appelés "beurrés"



Placages rapportés, matériaux mis en oeuvre de façon rapportée, scellée ou agrafée : solutions à éviter, le rendu final produit dans la plupart des cas un effet artificiel, sans l'effet de masse recherché.



Moyen et petit opus en galets rivière ou plage, pose en blocage



3° Teintes et polychromies (hormis pour le bâti d'exception) :

- Toute construction, nouvelle ou existante, doit présenter des choix polychromiques judicieux. L'emploi de la couleur doit être traité en fonction des contextes rencontrés et de l'ambiance dominante.
- Le développement et la banalisation des références hors contextes ou de nature à porter atteinte au paysage bâti ainsi que l'utilisation de blanc et de teintes de trop forte intensité sont proscrits. En outre, il ne faut pas créer des contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant sur des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou paysage naturel). Les fortes intensités d'enduit sont réservées aux bâtiments de culte ou aux demeures d'exception. Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

(Cf : Illustrations sur «les polychromies»)

1.2.2.5. Menuiseries

1° Les menuiseries doivent être à l'échelle des volumes qui composent le projet. Une cohésion d'ensemble entre la dimension des volumes et la taille des ouvertures, est recherchée. Traditionnellement, les fenêtres, volets et portes sont de proportions plus hautes que larges.

2° Dans l'ensemble de la zone, et plus spécifiquement en périmètre protégé :

- Les matériaux de menuiseries extérieures (persiennes, volets et portes) sont de préférence en bois (au besoin, le lamellé-collé est autorisé pour la pose de fenêtres en bois) ou métal (acier, aluminium...). Le PVC est proscrit.
- Les volets sont persiennés (à jalousies ou non) ou pleins à lames larges (verticales, horizontales ou obliques). Les volets à barres et écharpes (en Z) sont proscrits. Les volets roulants sont tolérés, mais la pose de coffre ou caisson en applique contre le mur de façade est interdite. Lorsque le coffre ou caisson ne peut être intégré dans le mur, la pose sous linteau peut être tolérée à la condition de rester dans les limites de la façade, sans la dépasser.
- Dans le bâti traditionnel ancien, les fenêtres présentent généralement 2, 3, 4 petits carreaux par vantail (1 à 3 petits bois). Si ce type de fenêtre est présent sur une construction existante, il doit être conservé en cas de travaux.
- Les fenêtres, volets et portes doivent présenter des tons mats (nuances de vert, bleu, gris ou marron de préférence). Le blanc, les vernis brillants et le bois laissé apparent sont proscrits.

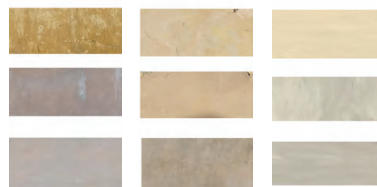
(Cf : Illustrations sur «les polychromies»)

INTERVENTIONS SUR LES POLYCHROMIES - Illustrations à caractère réglementaire

A autoriser

Cas n°1 : Les dominantes claires

Utilisation de la chaux teintée, de crépis clairs, voire ocrés.



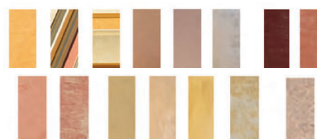
Cas n°2 : Les dominantes grises

Utilisation d'une palette de couleur rappelant l'environnement naturel.



Cas n°3 : Les fortes intensités

Pour chaque groupement bâti, un élément d'exception peut être traité avec une intensité colorée plus forte. C'est souvent le cas des bâtiments de culte ou de demeures d'exception. Ce principe doit être maintenu mais rester rare sur la commune, pour constituer une exception.



Cas n°4 : Les fenêtres et portes adaptées à des cas de constructions traditionnelles

Principe : ne jamais avoir recours à des vernis où des bois laissés apparents.



Cas n°5 : Les occultations

Principe : ne jamais avoir recours à des vernis où des bois trop visibles même lasurés.



A proscrire (hors bâtiment d'exception)

- Le blanc et les teintes de trop forte intensité,
- La création de contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou naturel),
- Une rupture franche de couleur,
- Les teintes très grises résultant de l'emploi du ciment dans les ravalements, à la place de la chaux,
- Les volets à écharpe, à projection repliables en tableaux, roulants, coulissants, avec coffre en saillie...

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

Tous les dispositifs techniques et installations à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

1° Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades donnant sur la rue. Leur positionnement doit être réalisé de manière à limiter leur perception depuis l'espace public. Elles devront présenter des teintes permettant d'améliorer leur insertion dans le paysage et de préférence identiques à celles des façades. En outre, leur nombre doit rester limité au maximum et un seul dispositif sera accordé par copropriété.

2° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau :

- Pour les constructions nouvelles, la règle est celle de l'installation sur une façade non visible depuis le domaine public ou d'intégration à la construction (avec ou sans grilles de masquage). En cas d'impossibilité technique, la meilleure solution d'intégration architecturale sera exigée pour une implantation en accroche sur la façade.
- Pour les constructions existantes, l'implantation sur une façade non visible depuis le domaine public est la règle par défaut. En cas d'impossibilité technique, la meilleure solution d'intégration architecturale sera exigée pour une implantation en façade donnant sur rue.
- Le cas échéant, les teintes des grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

3° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

4° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est autorisée. Ils devront toutefois être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou disposés au sol si les caractéristiques du terrain le permettent. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique. Ce type d'installation est toutefois proscrite en toiture dans l'ensemble de la zone U et plus spécifiquement en périmètre protégé.

5° Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles (depuis la voie publique et les perspectives lointaines). Elles doivent, si possible, être enterrées ou habillées.

Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1° D'un point de vue général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagés d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Sur les aires de stationnement à créer ou modifier, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés. les ou adaptées).

3° Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent :

- Être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit et/ou végétalisés. Le cas échéant, la couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes des façades les plus proches.
- Dans l'ensemble de la zone U : avoir une hauteur maximale de 3,00 mètres.

5° Les clôtures et murs limitant les propriétés à bâtir :

- Les dispositions générales :

- Penser la clôture comme un élément du projet de construction qui doit s'intégrer dans son environnement paysager.
- Les clôtures et murs limitant les propriétés doivent comporter des passages pour la petite faune et l'écoulement des eaux.
- Les murs et murets traditionnels en pierres existants seront conservés et restaurés dans le respect des techniques traditionnelles locales.
- Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace.

- Les hauteurs :

- Dans l'ensemble de la zone U : la hauteur maximale d'une clôture est de 1,60 mètres. En outre, les limites de propriété ne donnant pas sur une voie ou emprise publique peuvent être clôturées par des grillages seuls, d'une hauteur maximum de 1,72 mètres, fixés sur des piquets de bois ou métalliques. Par ailleurs, les clôtures entièrement grillagées doivent être « noyées » dans des haies.

- La composition, les matériaux :

- La clôture pourra comporter une partie basse pleine (entre 0.80 cm et 1m maximum) : parement de pierre (minimum de 20 cm d'épaisseur) ou en maçonnerie d'une hauteur maximum (murs ou murets pleins). Les murs en maçonnerie devront être enduits. Ces derniers devront être lisses et fins (enduit taloché lissé à l'éponge). Les enduits grossiers sont proscrits (grattés, écrasés, projetés sans finition...) La couleur de l'enduit devra s'accorder avec celle des façades de la construction et où s'harmoniser avec le paysage environnant et respecter les préconisations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

- La clôture pourra comporter une partie haute fixée sur muret (maçonné ou en pierre), qui devra être soit grillagée (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits **dans l'ensemble de la zone U, et plus spécifiquement en périmètre protégé**), soit composée de grilles ferronnées à barreaudage (droit et vertical de préférence).

- La clôture pourra être totalement grillagée (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits). Elle devra alors être noyée dans des haies vives ou avantageusement végétalisée.

- Les limites de propriété ne donnant pas sur une voie publique ou un espace public peuvent être clôturées par des grillages souples fixés sur des piquets/potelets de bois ou métalliques.

- Le portail ou le portillon doit être en bois (de préférence à lames larges et horizontales) ou en métal (le fer forgé à barreaudage droit et vertical est préconisé). Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture. Le PVC est proscrit en périmètre protégé.

- Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour une raison de sécurité ou un motif paysager.

6° Dans l'ensemble de la zone U et notamment en périmètre protégé : les pergolas sont autorisées à condition d'être en fer forgé, éventuellement en bois, et de préférence végétalisées.

7° Les ripisylves des cours d'eau et les fonctions hydrauliques des zones humides doivent être préservées. Les talwegs ne doivent pas être remblayés.

8° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles (murets et murs de pierre sèche notamment).

9° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

10° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique et paysager.

11° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces envahissantes répertoriées par le Conservatoire botanique national de Corse (CNBC) est interdite et il faut privilégier les espèces endémiques.

12° Tout projet devra tenir compte des arbres présents et justifier leur suppression éventuelle. Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme. Dans le cas où le déplacement d'un arbre dans l'emprise du projet ne peut être réalisée, la replantation d'un nouvel individu d'espèce indigène sera imposée.

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès sur les voies publiques doivent être réalisés de façon à minimiser la gêne à la circulation et à éviter tout risque .

2° Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

3° La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains, qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

4° Les caractéristiques d'un accès carrossable, public ou privé, doivent être adaptées aux opérations et activités à desservir et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile.
- La collecte des ordures ménagère.

Article 1.3.2. Stationnement

1° Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et caractéristiques du projet doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité (300 m environ (CAA, Paris, 19 juin 1996 n°94PA01439)) de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2° Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3° Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement collectif (actuelles et futures) et/ou d'assainissement non collectif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau dans une zone d'assainissement collectif. En cas de raccordement au réseau de collecte, un équipement séparatif entre eaux usées et eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi. Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, le raccordement au réseau de collecte public de l'ensemble des constructions devient obligatoire et à la charge du pétitionnaire, dans un délai de 5 ans à partir de sa mise en service.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine, à moins de 3 mètres des limites séparatives et à moins de 5 mètres de tout ouvrage fondé, conformément au DTU 64-1.

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

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales ;
- Dans le milieu naturel en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :
 - Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : on rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;

- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;
- La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

La surface totale du projet est définie comme suit : «surface totale de l'aménagement plus surface du bassin-versant naturel dont les écoulements sont interceptés par l'aménagement».

1.3.3.3. *Electricité et télécommunication*

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

TITRE 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser «AU»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »

La zone à urbaniser « AUc » (site de Fontanella) est localisée en continuité du village où les voies ouvertes au public ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'aménagement et la constructibilité sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). En outre, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et accès internes à la zone.

Rappel : les dispositions générales (TITRE 1) du présent règlement, notamment ses sections 1.3 et 1.4, complètent les règles qui suivent et qui sont propres à cette zone et ses sous-secteurs.

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Les constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTION Sous-secteur(s) concerné(s)
1 - Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUc
	Exploitation forestière	AUc
2 - Habitation	Logement	
	Hébergement	
3 - Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	AUc
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	AUc
4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUc
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	AUc
	Autres équipements recevant du public	
5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUc
	Entrepôt	AUc
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	AUc

2° Les résidences mobiles ou démontables et les constructions légères (bungalows, mobil-homes, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier.

3° Les dépôts de déchets de toute nature, y compris de véhicules hors d'usage (VHU).

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

1° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

2° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

Enfin, tout projet de construction nouvelle étant localisé au sein d'un périmètre «OAP» devra respecter, en complément des dispositions édictées ci-après, les principes et orientations d'aménagement de ladite «OAP».

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

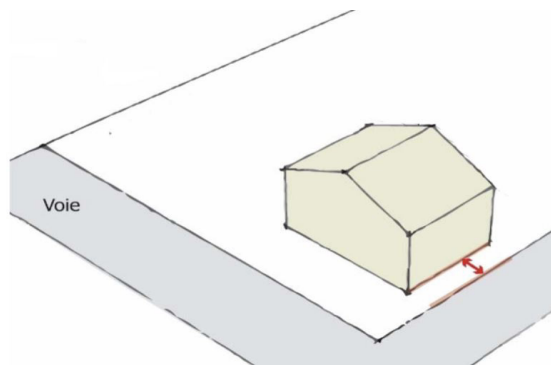
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. Il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

2° Les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou d'emprises publiques doivent être implantées :

- Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches;
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques (place ou placette uniquement) existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.



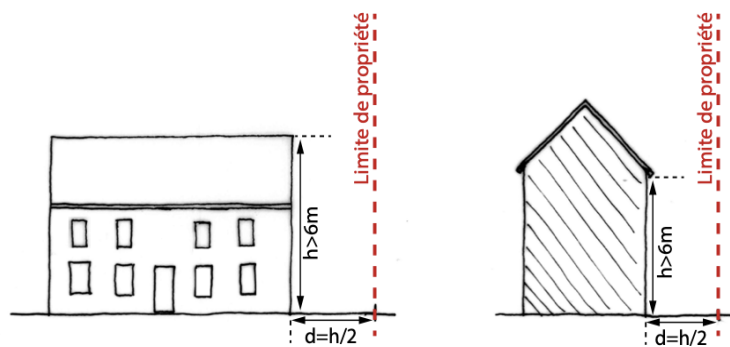
3° Des retraits particuliers par rapport aux voies et emprises peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD). Ils peuvent également être imposés aux abords des carrefours ou des croisements de voies.

4° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) peuvent être imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1° Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des principes édictés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

2° Les constructions nouvelles doivent être implantées : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

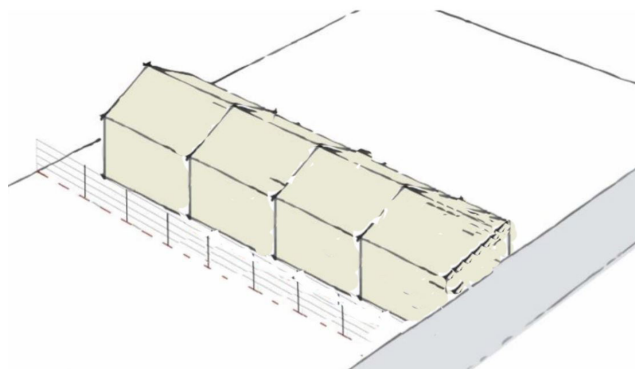


/ Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction

3° Des retraits particuliers par rapport aux limites séparatives peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

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

- 1° Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des principes édictés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- 2° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. Il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.
- 2° Les constructions nouvelles édifiées sur une même propriété doivent être **contigües**



- 3° Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

- 1° Tout projet doit s'adapter à la topographie du site et s'intégrer au mieux dans la pente. A ce titre, les nouvelles constructions :
- Épouseront les ruptures de pente du site : implantation en cascade encastrée voire semi-encastrée, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux, le but recherché étant d'éviter les effets de création de constructions implantées en rupture de hauteur. La ligne générale reliant les rives ou les faîtages des couvertures, en pente ou plates, devra être parallèle à celle reliant la projection de ces points sur le terrain naturel avant travaux ;
 - S'implanteront sur les terrasses artificielles relativement plates. L'enjeu est de pouvoir tirer profit du modelé du site sans création de nouvelles plateformes et évitant les déblaiements importants ;

- S'attacheront à suivre parallèlement les courbes de niveaux et leurs lignes directrices. Il s'agit de pouvoir bénéficier de l'ensoleillement et de capter les vues sur les paysages ouverts, tout en minimisant les impacts sur les perceptions paysagères réciproques. Les gradins sont orientés vers l'Ouest ;
- Seront desservies par des circulations et accès minimes qui utilisent la pente ;
- Pourront développer des éléments de création d'une architecture répondant de façon judicieuse à ce cas de pente : mise en œuvre innovante de matériaux locaux, emploi de pierre (en élévation et couverture) d'origine locale, et le plus proche possible des références existantes immédiatement perceptibles dans le village.

2° Des adaptations mineures à la pente sont possibles mais limitées. Elles s'opéreront par la création de planches avec aménagements de murs de soutènement en pierre de faible hauteur. L'architecture devra s'adapter à la pente et non l'inverse. Les mouvements de terrains, apports de remblais, seront évités.

1.2.1.5. Emprise au sol

1° Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des principes édictés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

2° **Cas particulier** : suivant la configuration parcellaire (taille réduite de parcelle) et les caractéristiques du projet de construction, il peut être accordé d'occuper l'emprise totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

1° En sus des dispositions précisées au 2° ci-après, les constructions nouvelles édifiées dans un secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) doivent, lorsqu'elle le prévoit, respecter les principes de hauteur définis par cette dernière.

2° La hauteur maximale de construction nouvelle ne doit pas excéder :

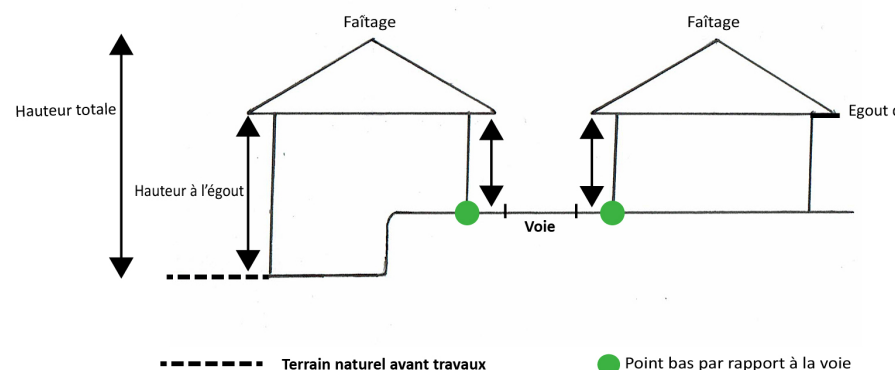
- 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.

A titre indicatif, les hauteurs retenues sont établies sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres.

Hauteur	Équivalent en étages
7m	R+1
10m	R+2
13m	R+3
16m	R+4
19m	R+5
22m	R+6
...	+3 m = +1 étage

Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU. Ce dépassement doit être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnels limitées résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale.

Cas particulier de construction nouvelle intégrée dans la pente avec une façade donnant sur une voie où la configuration d'alignement de façades sur rue est constatée : dans l'ensemble de la zone AUc, la hauteur maximale autorisée est calculée du niveau de l'alignement ou de l'emprise de la voie à l'égout du toit. Elle est fixée en référence au bâti préexistant au voisinage du projet nouveau.



3° Des dispositions différentes peuvent être accordées pour des raisons techniques, de sécurité ou encore pour la préservation de l'harmonie architecturale et paysagère de l'ensemble bâti au sein du sous-secteur concerné.

4° En cas de reconstruction après sinistre ou de travaux (transformation, restauration ou extension) portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

5° Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.2.1. Généralités

Les nouvelles constructions, reconstructions comme les travaux sur l'existant (constructions, extensions et annexes) sont réalisés de manière harmonieuse par rapport aux caractéristiques et à la composition architecturale du bâti pré-existant. Les éléments d'architecture devront suivre les caractères de simplicité et de pertinence des propositions par rapport au site, au caractère des lieux et en cohérence avec les références observées aux abords. Les éléments d'imitation (pastiches) faisant référence à des écritures architecturales étrangères-au Cap Corse ou standards industriels contrastant avec l'identité du bâti Capcorsin sont à exclure des projets. Il faut plutôt rechercher la sobriété et l'expression des matériaux traditionnels.

1.2.2.2. Volumétrie

1° La volumétrie des constructions nouvelles doit être compatible avec les principes édictés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

2° La construction nouvelle doit présenter une simplicité de volume et de silhouette. Des formes élémentaires sont à rechercher pour la sobriété des compositions architecturales.

3° Les volumétries seront de bases rectangulaires en plan et non carrées, avec un rapport largeur/hauteur supérieur à 1,25 pour marquer un vrai parti volumétrique.

4° Les demeures traditionnelles affichent couramment un rythme vertical et une profondeur modeste, voire faible. Il y a peu ou pas d'articulation et de composition sur chaque unité, qui demeure donc unique. Les volumes secondaires sont des extensions. La construction nouvelle doit respecter ces caractéristiques identitaires.

5° Les interventions sur les volumes existants sont strictement encadrées. Elles ne doivent pas compromettre la lisibilité des volumes et couvertures existants.

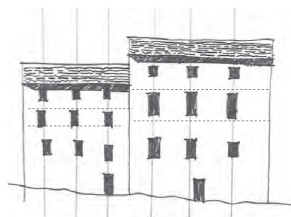
(Cf : Illustrations «intervention sur les volumes existants»

INTERVENTIONS SUR VOLUMES EXISTANTS - Illustrations à caractère réglementaire

A autoriser

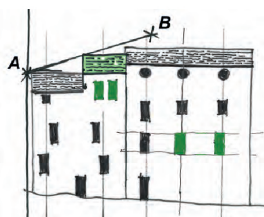
Cas général

AVANT INTERVENTION

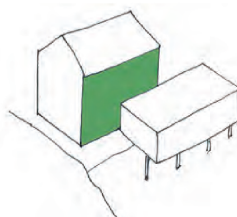


Alignement des ouvertures sur des axes verticaux
Alignements des linteaux

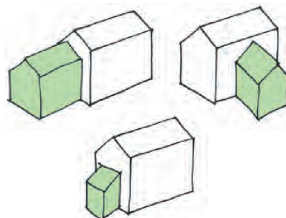
APRES INTERVENTION



Rehaussement et modification de la façade



Une extension réalisée en toiture-terrasse doit être accessible depuis un étage courant. Une extension doit permettre une lecture aisée des volumes existants et une disposition claire de l'ensemble permettant de résoudre des problèmes de pente.



- Veiller à Reproduire les pentes de toiture existantes,
- Veiller à composer les proportions des extensions de sorte à ne pas compromettre la lisibilité des volumes pré-existants,
- Veiller à ce que les réhaussments demeurent dans des proportions "mineures", même si le droit des sols autorise un potentiel plus important.

Cas particulier de volumes (groupements ou constructions existantes)

AVANT INTERVENTION

Situation existante d'irrégularité des compositions mitoyennes

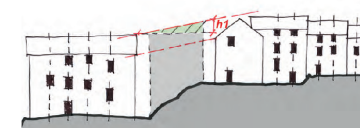


APRES INTERVENTION

Situation existante de compositions mitoyennes



Situation existante de groupements en pentes



Situation existante de groupements de constructions (terrasse et réhaussments)

Cas n°1 : greffe en pignon, avec volume mineur en toit-terrasse

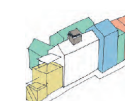
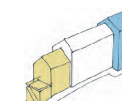
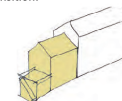
Cas n°2 : greffe en pignon opposé

Cas n°3 : greffe au-delà des pignons,

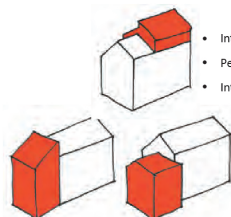
Deux volumes de proportions différentes, un élément de liaison à deux pentes entre volume de tradition et toit terrasse. Possibilité de son escalier d'accès : il ne juxtapose pas avec l'existant mais est accompagné d'un volume de transition.

Il est recommandé de rechercher des interventions volumétriques proches de la morphologie des volumes pré-existants, avec des variations de hauteurs limitées mais présentes.

Avec différenciation des volumes et progression sur les autres élévations. La morphologie obtenue rend alors possible l'intégration de toits-terrasses, qui deviennent mineurs dans l'ensemble et peuvent être accompagnés de protections solaires.



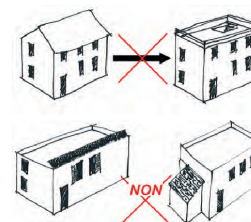
A prohiber



- Introduire des morphologies de toitures complexes,
- Perturber la lisibilité des volumes et couvertures existantes,
- Introduire des morphologies de toiture en pentes différentes.



Une extension d'écriture non régionaliste, doit se concevoir de manière à laisser chaque volume préexistant exprimer son authenticité et sa lecture.



Prohiber les simples suppressions d'éléments traditionnels et rechercher une architecture et des volumes conçus spécifiquement pour un cas précis.

Prohiber les simples ajouts d'éléments rapportés, comme les panneaux solaires, antennes, paraboles, éoliennes, de façon disgracieuse sur les volumes projetés. Ces ajouts doivent être composés avec l'architecture, et devenir des éléments de projet à part entière, ou à défaut être implantés sur le sol à proximité des constructions.

Prohiber les ajouts et extensions d'éléments produisant un mélange de styles hétéroclites et pastiches. Il faut rechercher l'authenticité de l'écriture à laquelle il est choisi de faire recours sur un projet quel qu'il soit.

1.2.2.3. Toiture

1° La toiture d'une construction nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Les pans et formes :
 - 2 pans. Les formes de toitures à multiples décrochements sont proscrites. Les deux pans doivent présenter des pentes identiques, comprises entre 30 % et 40 %.
- Les sens de faîtage donnent le sens général de disposition des volumes entre eux et dans le site. La ligne de faîtage devra suivre l'orientation de bâtiments en cas d'immeubles accolés ou alignés le long de la voirie. Pour des constructions plus excentrées elle devra être, si possible, parallèle aux courbes de niveaux prédominantes.
- De faibles débords, toujours nets et peu saillants répondant à une typologie de construction, de programme et d'architecture spécifique.
- Matériaux de couverture :

→ **Dans l'ensemble des zones AUc, les couvertures autorisées sont :**

- la lauze de schiste, locale ou présentant des propriétés proches de la locale, est imposée. Il conviendra de respecter les proportions des matériaux traditionnels et d'éviter les imitations pastiches trop fines et semblables à des ardoises.

2° La création de «terrasse de toiture» peut être autorisée à la condition qu'elle respecte les caractéristiques préexistantes de l'architecture du village de Nonza. En outre, ce type de toiture doit présenter des dimensions modestes (notamment par rapport à la toiture).

(Cf : Illustrations sur «les toitures traditionnelles»)

INTERVENTIONS SUR LES TOITURES TRADITIONNELLES - Illustrations à caractère réglementaire

TERMINOLOGIE

Toiture : ensemble du couvrement et de la couverture.

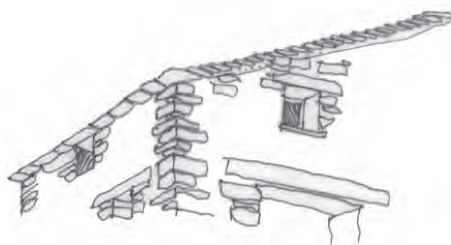
Couverture : matériaux de couverture de la toiture.

Couvrement : façon de franchir ou couvrir un espace, qui supportera la couverture. On parle de couvrement charpenté, vouté, suivant que le support de la couverture est une charpente, une voûte, etc.

A autoriser

Les couvertures en lauzes de schistes à débord irrégulier

Cas général : une rive rampante et un débord en lauzes irrégulières, avec ouverture sous le débord.



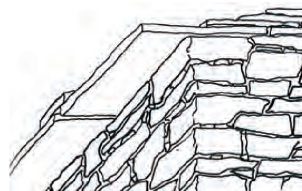
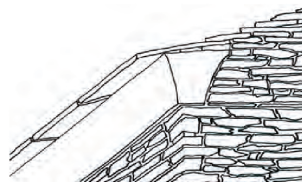
Les couvertures en lauzes de schistes à débord sur corniche cintrée

Ce principe permet un traitement avec trois façons de larmier, en creux, sans ou en saillie.



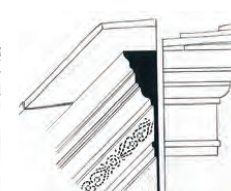
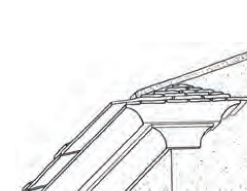
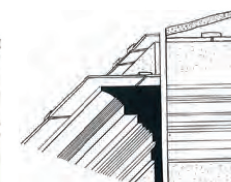
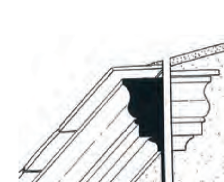
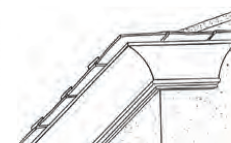
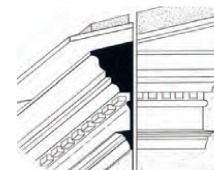
Les couvertures en lauzes de schistes à débord sur corniche quelconque

La corniche peut aussi être traitée de façon diverse, avec dernier rang de pose sur moellon équerri, avec corniche droite, et sans corniche mais avec débord franc et augmenté.



Les couvertures en lauzes de schistes à débord sur corniche moulurée

Ce type de couvertures se rencontrent sur les édifices d'exception, grandes demeures ou maisons d'américains. Ils reprennent des éléments de langage classique (profils à doucines, à talons, denticules, modillons, frises...) et cohabitent avec les principes de lauzes débordantes.



1.2.2.4. Façades

1° D'un point de vue général, il est demandé de respecter une sobriété et un ordonnancement des façades. Les règles de base sont :

- De rares et modestes volumes en débord ou en retrait.
- Des parties pleines qui prédominent sur les vides.
- Le rythme des ouvertures, des alternances pleins/vides, doit être régulier. Les façades doivent présenter une trame ordonnée suivant les axes verticaux (alignement des baies) et horizontaux (linteaux et appuis de fenêtres). Il est toutefois possible, si justifié, d'introduire quelques ruptures maîtrisées dans les alignements.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions rectangulaires verticales. Les baies vitrées sont tolérées mais doivent présenter des dimensions modestes (1,60 m maximum de largeur) et être placées en retrait des façades.
- Pour les nouvelles constructions, la modénature et les encadrements de baies sont interdits. Un encadrement réalisé avec un enduit en relief discret peut toutefois être accordé autour de la porte d'entrée.
- En périmètre protégé, le garde corps des balcons situés aux étages supérieurs devra être métallique (fer forgé ou aluminium à privilégier) et composé de grilles à barreaux verticaux. Les barreaux horizontaux et le bois sont proscrits. Le garde corps pourra être plat ou à encorbellement.

2° Pierre, enduit et bardage :

- Les façades des constructions nouvelles devront être majoritairement enduites (enduit à la chaux, lisse ou taloché). Pour les parties éventuellement réalisées en pierres apparentes, le matériau utilisé est de nature et de couleur similaire à la pierre locale. Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.
- L'appareillage de mur en pierre devra être réservé aux petits volumes ou bâtis annexes et devra être exécutés en pierres locales (présentes sur la façade Ouest du Cap Corse, à l'instar des Ophiolites). Les placages ne sont pas autorisés et les parements de pierre doivent présenter une épaisseur minimale de 20 centimètres. (Cf : Illustrations sur «les maçonneries»)

INTERVENTIONS SUR LES MACONNERIES - Illustrations à caractère réglementaire

A autoriser

Exécution correcte des joints



Joints avec calage de pierres



A prohiber

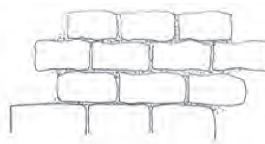
Joints trop creusés



Joints avec finition tirée au fer sur le corps d'enduit encore frais



Moyen et grand appareil granitique, taille équarrie, pose assisée



Moyen et grand appareil non équarri, pose en blocage



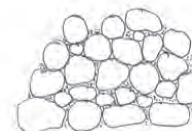
Joints trop saillants, exécutés avec dépassement de mortier, encore appelés "beurrés"



Placages rapportés, matériaux mis en oeuvre de façon rapportée, scellée ou agrafée : solutions à éviter, le rendu final produit dans la plupart des cas un effet artificiel, sans l'effet de masse recherché.



Moyen et petit opus en galets rivière ou plage, pose en blocage



3° Teintes et polychromies (hormis pour le bâti d'exception) :

- Précisons en outre que tout projet sera examiné en référence aux principes et recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.
- Toute construction nouvelle, doit présenter des choix polychromiques judicieux. L'emploi de la couleur doit être traité en fonction des contextes rencontrés et de l'ambiance dominante.
- Le développement et la banalisation des références hors contextes ou de nature à porter atteinte au paysage bâti ainsi que l'utilisation de blanc et de teintes de trop forte intensité sont proscrits. En outre, il ne faut pas créer des contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant sur des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou paysage naturel). Les fortes intensités d'enduit sont réservées aux bâtiments de culte ou aux demeures d'exception.

(Cf : Illustrations sur «les polychromies»)

1.2.2.5. Menuiseries

1° Les menuiseries doivent être à l'échelle des volumes qui composent le projet. Une cohésion d'ensemble entre la dimension des volumes et la taille des ouvertures, est recherchée. Traditionnellement, les fenêtres, volets et portes sont de proportions plus hautes que larges.

2° Dans l'ensemble de la zone AUc, et plus spécifiquement en périmètre protégé :

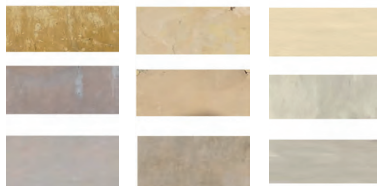
- Les matériaux de menuiseries extérieures (persiennes, volets et portes) sont de préférence en bois (au besoin, le lamellé-collé est autorisé pour la pose de fenêtres en bois) ou métal (acier, aluminium...). Le PVC est proscrit.
- Les volets sont persiennés (à jalousies ou non) ou pleins à lames larges (verticales, horizontales ou obliques). Les volets à barres et écharpes (en Z) sont proscrits. Les volets roulants sont tolérés, mais la pose de coffre ou caisson en applique contre le mur de façade est interdite. Lorsque le coffre ou caisson ne peut être intégré dans le mur, la pose sous linteau peut être tolérée à la condition de rester dans les limites de la façade, sans la dépasser.
- Les fenêtres présentent généralement 2, 3, 4 petits carreaux par vantail (1 à 3 petits bois).
- Les fenêtres, volets et portes doivent présenter des tons mats (nuances de vert, bleu, gris ou marron de préférence). Le blanc, les vernis brillants et le bois laissé apparent sont proscrits.

INTERVENTIONS SUR LES POLYCHROMIES - Illustrations à caractère réglementaire

A autoriser

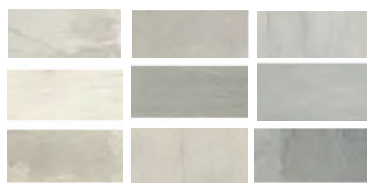
Cas n°1 : Les dominantes claires

Utilisation de la chaux teintée, de crépis clairs, voire ocrés.



Cas n°2 : Les dominantes grises

Utilisation d'une palette de couleur rappelant l'environnement naturel.



Cas n°3 : Les fortes intensités

Pour chaque groupement bâti, un élément d'exception peut être traité avec une intensité colorée plus forte. C'est souvent le cas des bâtiments de culte ou de demeures d'exception. Ce principe doit être maintenu mais rester rare sur la commune, pour constituer une exception.



Cas n°4 : Les fenêtres et portes adaptées à des cas de constructions traditionnelles

Principe : ne jamais avoir recours à des vernis où des bois laissés apparents.



Cas n°5 : Les occultations

Principe : ne jamais avoir recours à des vernis où des bois trop visibles même lasurés.



A proscrire (hors bâtiment d'exception)

- Le blanc et les teintes de trop forte intensité,
- La création de contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou naturel),
- Une rupture franche de couleur,
- Les teintes très grises résultant de l'emploi du ciment dans les ravalements, à la place de la chaux,
- Les volets à écharpe, à projection repliables en tableaux, roulants, coulissants, avec coffre en saillie...

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

Tous les dispositifs techniques et installations à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

1° Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades donnant sur la rue. Leur positionnement doit être réalisé de manière à limiter leur perception depuis l'espace public. Elles devront présenter des teintes permettant d'améliorer leur insertion dans le paysage et de préférence identiques à celles des façades. En outre, leur nombre doit rester limité au maximum et un seul dispositif sera accordé par copropriété.

2° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau :

- Pour les constructions nouvelles, la règle est celle de l'installation sur une façade non visible depuis le domaine public ou d'intégration à la construction (avec ou sans grilles de masquage). En cas d'impossibilité technique, la meilleure solution d'intégration architecturale sera exigée pour une implantation en accroche sur la façade.
- Le cas échéant, les teintes des grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

3° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

4° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est autorisée. Ils devront toutefois être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou disposés au sol si les caractéristiques du terrain le permettent. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique. Ce type d'installation est toutefois proscrite en toiture dans l'ensemble de la zone AUC et plus spécifiquement en périmètre protégé.

5° Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles (depuis la voie publique et les perspectives lointaines). Elles doivent, si possible, être enterrées ou habillées.

Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1° D'un point de vue général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagés d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Sur les aires de stationnement à créer ou modifier, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés. les ou adaptées).

3° Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent :

- Être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit et/ou végétalisés. Le cas échéant, la couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes des façades les plus proches.
- Dans l'ensemble de la zone AUc : avoir une hauteur maximale de 3,00 mètres.

5° Les clôtures et murs limitant les propriétés à bâtir :

- Les dispositions générales :

- Penser la clôture comme un élément du projet de construction qui doit s'intégrer dans son environnement paysager.
- Les clôtures et murs limitant les propriétés doivent comporter des passages pour la petite faune et l'écoulement des eaux.
- Les murs et murets traditionnels en pierres existants seront conservés et restaurés dans le respect des techniques traditionnelles locales.
- Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace.

- Les hauteurs :

- Dans l'ensemble de la zone AUc : la hauteur maximale d'une clôture est de 1,60 mètres. En outre, les limites de propriété ne donnant pas sur une voie ou emprise publique peuvent être clôturées par des grillages seuls, d'une hauteur maximum de 1,72 mètres, fixés sur des piquets de bois ou métalliques. Par ailleurs, les clôtures entièrement grillagées doivent être « noyées » dans des haies.

- La composition, les matériaux :

- La clôture pourra comporter une partie basse pleine (entre 0.80 cm et 1m maximum) : parement de pierre (minimum de 20 cm d'épaisseur) ou en maçonnerie d'une hauteur maximum (murs ou murets pleins). Les murs en maçonnerie devront être enduits. Ces derniers devront être lisses et fins (enduit taloché lissé à l'éponge). Les enduits grossiers sont proscrits (grattés, écrasés, projetés sans finition...) La couleur de l'enduit devra s'accorder avec celle des façades de la construction et où s'harmoniser avec le paysage environnant et respecter les préconisations de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

- La clôture pourra comporter une partie haute fixée sur muret (maçonné ou en pierre), qui devra être soit grillagée (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits **dans l'ensemble de la zone U, et plus spécifiquement en périmètre protégé**), soit composée de grilles ferronnées à barreaudage (droit et vertical de préférence).

- La clôture pourra être totalement grillagée (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits). Elle devra alors être noyée dans des haies vives ou avantageusement végétalisée.

- Les limites de propriété ne donnant pas sur une voie publique ou un espace public peuvent être clôturées par des grillages souples fixés sur des piquets/potelets de bois ou métalliques.

- Le portail ou le portillon doit être en bois (de préférence à lames larges et horizontales) ou en métal (le fer forgé à barreaudage droit et vertical est préconisé). Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture. Le PVC est proscrit en périmètre protégé.

- Des dispositions différentes peuvent être imposées ou accordées pour une raison de sécurité ou un motif paysager.

6° Dans l'ensemble de la zone AUc et notamment en périmètre protégé : les pergolas sont autorisées à condition d'être en fer forgé, éventuellement en bois, et de préférence végétalisées.

7° Les ripisylves des cours d'eau et les fonctions hydrauliques des zones humides doivent être préservées. Les talwegs ne doivent pas être remblayés.

8° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles (murets et murs de pierre sèche notamment).

9° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

10° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique et paysager.

11° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces envahissantes répertoriées par le Conservatoire botanique national de Corse (CNBC) est interdite et il faut privilégier les espèces endémiques.

12° Tout projet devra tenir compte des arbres présents et justifier leur suppression éventuelle. Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme. Dans le cas où le déplacement d'un arbre dans l'emprise du projet ne peut être réalisée, la replantation d'un nouvel individu d'espèce indigène sera imposé.

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès sur les voies publiques doivent être réalisés de façon à minimiser la gêne à la circulation et à éviter tout risque .

2° Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

3° La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains, qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

4° Les caractéristiques d'un accès carrossable, public ou privé, doivent être adaptées aux opérations et activités à desservir et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile.
- La collecte des ordures ménagère.

Article 1.3.2. Stationnement

1° Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et caractéristiques du projet doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité (300 m environ (CAA, Paris, 19 juin 1996 n°94PA01439)) de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2° Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3° Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement collectif (actuelles et futures) et/ou d'assainissement non collectif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau dans une zone d'assainissement collectif. En cas de raccordement au réseau de collecte, un équipement séparatif entre eaux usées et eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi. Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, le raccordement au réseau de collecte public de l'ensemble des constructions devient obligatoire et à la charge du pétitionnaire, dans un délai de 5 ans à partir de sa mise en service.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine, à moins de 3 mètres des limites séparatives et à moins de 5 mètres de tout ouvrage fondé, conformément au DTU 64-1.

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

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales ;
- Dans le milieu naturel en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :
 - Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : on rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;

- Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;
- La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

La surface totale du projet est définie comme suit : «surface totale de l'aménagement plus surface du bassin-versant naturel dont les écoulements sont interceptés par l'aménagement».

1.3.3.3. *Electricité et télécommunication*

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

TITRE 4. Dispositions applicables aux zones agricoles «A»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones agricoles « A »

La zone «A» vise à valoriser les activités agricoles et à préserver des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) :

- **As** : espace stratégique agricole présentant les potentialités les plus fortes.

Rappel : les dispositions générales (TITRE 1) du présent règlement, notamment ses sections 1.3 et 1.4, complètent les règles qui suivent et qui sont propres à cette zone.

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1.1.1. Destinations et sous-destinations. Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles et forestières ou aux cultures marines est proscrit dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

2° Les dépôts de déchets dangereux, qui présentent des risques pour la santé humaine et l'environnement.

3° Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont proscrites au sein des espaces proches du rivage.

4° Au sens de la loi littoral, sont interdites en discontinuité d'une agglomération et village existants, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

Dispositions particulières aux sous-secteurs A et As :

1° Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis du Conseil des sites de Corse et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

2° Au sein des espaces proches du rivage, se reporter aux dispositions générales (Article 1.3.6).

3° La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

4° Les constructions de la sous-destination « logement » sont autorisées si et seulement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage. Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

5° La réfection et l'extension limitée des bâtiments de la destination « habitation » existants à la date d'approbation du PADDUC. Une extension de ces bâtiments existants est limitée si :

- Elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 250 m² de la surface de plancher existante en zone A ;
- Elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 180 m² de la surface de plancher existante en sous-secteur As.

L'extension de bâtiment existant de la sous-destination « habitation » n'est possible qu'une seule fois et n'est autorisée qu'en dehors de la bande des 100 mètres du littoral.

6° Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

7° La réalisation de travaux et d'aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels et agricoles (y compris contre les risques : incendies et feux de forêt, inondation...).

8° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone A et le sous-secteur As ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

9° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

10° Les activités, travaux et opérations concourant à la sécurisation de la fréquentation des sites et espaces naturels et agricoles ainsi qu'à l'entretien ou la remise en état de constructions et d'éléments de petit patrimoine bâti rural (murets, bassins, bergeries...).

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Pour les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies et emprises publiques, des retraits particuliers peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité :

- Par rapport à l'alignement de route territoriale ou communale. Dans le cas d'une route territoriale, la consultation de la Collectivité de Corse est nécessaire.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2° Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau, lorsque les emprises publiques correspondent à ces berges.

3° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) peuvent être imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Le principe de réciprocité des règles de recul : au titre des réglementations sanitaires en vigueur, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE). Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

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

1° Concernant les règles à appliquer pour les piscines et les annexes, se reporter aux dispositions générales (Article 1.5).

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

En cas de nouvelle construction, le projet doit s'adapter à la topographie du site et s'intégrer au mieux dans la pente :

- Ne pas créer de plateforme imposante.
- Limiter autant que possible les déblais et remblais.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.
- Privilégier une implantation parallèle aux courbes de niveaux.

1.2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

1° La hauteur maximale des constructions des destinations autres que «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.

2° La hauteur maximale des constructions de la destination «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU. Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques ou fonctionnelles limitées résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale.

3° La hauteur maximale des abris pour animaux situés en dehors du corps de ferme est de 4 mètres au faîtage, mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités, ce afin de répondre au besoin de repos et de protection des animaux.

4° La hauteur maximale des serres de production ne doit pas excéder 4 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

5° En cas de transformation, restauration ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

6° Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

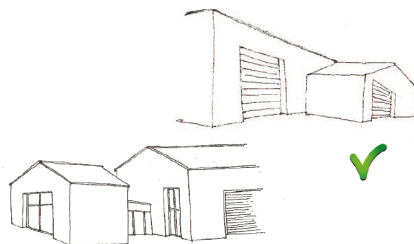
1.2.2.1. Généralités

Les constructions et installations doivent s'intégrer au mieux dans le site d'implantation. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage.

1.2.2.2. Volumétrie

La règle générale est que tout projet, qu'il soit composé de plusieurs corps bâtis ou de volume unique, doit présenter une qualité architecturale avec une géométrie simple.

1° La création de bâtiment agricole composé de plusieurs volumes présente des principes d'organisation simples et une cohérence d'ensemble dans l'articulation et la proportion de ses volumes bâtis. Il s'agit de mettre en valeur la construction par des effets de perspective et de profondeur des plans construits.



2° Les petits volumes ou appentis, accolés au bâtiment, notamment pour camoufler les équipements techniques sont à éviter. Ils doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet.

1.2.2.3. Toiture

1° Les grands bâtiments de type hangars et auvents sont couverts par des toitures à 1 ou 2 pans.

2° Les couleurs des toitures doivent présenter des nuances de gris, de vert ou de brun ainsi qu'un aspect mat. Les blancs et teintes vives ne sont pas autorisées.

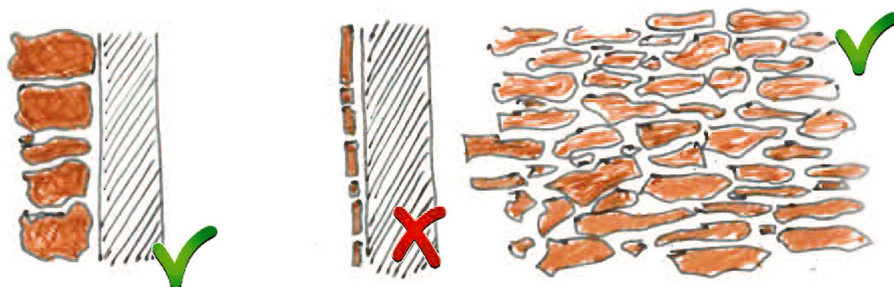
3° Les panneaux solaires peuvent être installés en toiture s'ils sont intégrés au projet et présentent le moindre impact sur le paysage. Dans le cas de bâtiments agricoles (serres comprises), ils ne doivent pas remettre en cause la destination agricole avérée des constructions.

4° L'utilisation de gouttières métalliques est recommandée.

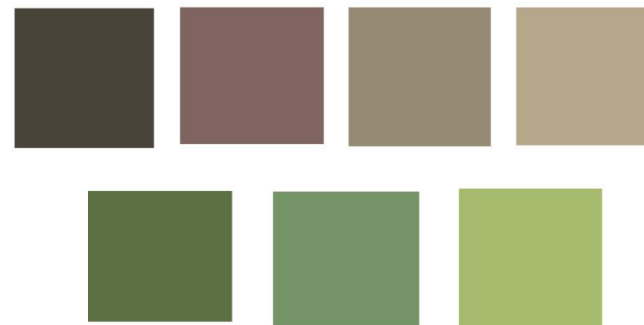
1.2.2.4. Façades

Les façades des constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières ont de grands percements liés à leur fonction. Le rythme de ces façades s'organise sur ces typologies de châssis hors normes.

- 1° Toutes les façades sont soignées et ordonnancées. Des décalages dans les trames sont possibles s'ils servent l'architecture des projets.
- 2° Les réhabilitations peuvent intégrer une reprise des ouvertures et baies, en vue d'une requalification du volume agricole.
- 3° Les façades peuvent s'enrichir d'auvent, de bandeau filant, de brise-soleil, de retrait et de saillies dans des proportions à l'échelle de la volumétrie du bâtiment.
- 4° Les projets peuvent être composés selon les procédés constructifs de l'architecture métallique pour sa rapidité d'exécution, et aussi de différents matériaux tels que : bois, pierre locale, métal, béton, verre, procédé de maçonnerie traditionnelle.
- 5° Les constructions peuvent être laissées brutes par choix esthétique (réalisations en béton où la vue des banches en métal ou en bois par motifs de transfert peut faire partie d'une écriture architecturale). En revanche, les agglomérés de ciment sont enduits et ne sont pas laissés à l'état brut.
- 6° Les murs en pierre ou en parement de pierre sont exécutés en pierres locales ou présentant des caractéristiques proches.
- 7° **Enduits et bardage** : les constructions enduites présentent une finition fine et en harmonie avec les toitures. Les couleurs doivent présenter des nuances de gris, de vert ou de brun ainsi qu'un aspect mat. Les blancs et teintes vives ne sont pas autorisées.



I. Parement pierre recommandé • 2. Placage à éviter • 3. Appareil traditionnel d'un mur en pierre



1.2.2.5. Menuiseries

1° Les portes extérieures des ateliers et bâtiments agricoles ont des proportions généreuses et larges. Le cas échéant, les volets roulants sont placés à l'intérieur des volumes. La porte d'entrée principale d'un local à vocation administrative ou de point de vente peut être vitrée. Les menuiseries sont à l'échelle des volumes qui composent le projet. Une cohésion d'ensemble, c'est-à-dire un rapport harmonieux entre la dimension des volumes et la taille des ouvertures, est recherchée.

2° Les matériaux de menuiseries extérieures (volets et portes) sont en bois, en aluminium ou en métal. Le PVC est interdit en périmètre protégé. Le verre du vitrage ne présente pas d'effet miroir.

3° Les couleurs des menuiseries sont entre le gris et le brun, dans des intensités sombres et soutenues, et ne présentent pas de finition brillante. Le bois est de préférence traité pour un rendu naturel.

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

1° Tous les dispositifs techniques et installations à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

2° Les panneaux solaires peuvent être installés en toiture s'ils sont intégrés au projet et présentent le moindre impact sur le paysage. Dans le cas de bâtiments agricoles (serres comprises), ils ne doivent pas remettre en cause la destination agricole avérée des constructions.

3° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau doivent être intégrés à la construction (avec ou sans grilles de masquage) ou dissimulés. Dans tous les cas, ils ne doivent pas altérer la qualité paysagère ou architecturale. Le cas échéant, Les grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

4° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1° D'un point de vue général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagés d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Sur les aires de stationnement à créer ou modifier, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés.

3° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit ou encore végétalisés. Le cas échéant, la couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes des façades les plus proches.

4° Les clôtures et murs limitant les propriétés à bâtir :

- Les dispositions générales :
 - Penser la clôture comme un élément du projet de construction qui doit s'intégrer dans son environnement paysager.
 - Les clôtures et murs limitant les propriétés doivent comporter des passages pour la petite faune et l'écoulement des eaux.
 - Les murs et murets traditionnels en pierres existants seront conservés et restaurés dans le respect des techniques traditionnelles locales.
 - Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace.
- Les dispositions particulières :
 - La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres.

5° Les ripisylves des cours d'eau et les fonctions hydrauliques des zones humides doivent être préservées. Les talwegs ne doivent pas être remblayés.

6° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

7° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique et paysager.

8° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles.

9° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite..

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès sur les voies publiques doivent être réalisés de façon à minimiser la gêne à la circulation et à éviter tout risque.

2° Les caractéristiques d'un accès carrossable, public ou privé, doivent être adaptées aux opérations et activités à desservir et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile.
- La collecte des ordures ménagère.

Article 1.3.1. Stationnement

1° Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagés d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés.

2° La création de nouvelle aire de stationnement est proscrite dans la bande des 100 mètres.

Article 1.3.2. Desserte par les réseaux

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il peut être toléré une alimentation en eau par le biais de forage, captage ou puits particuliers ou ouvrage équivalent, dans le respect de la réglementation sanitaire relative au prélèvement de la ressource et à la consommation en eau, et après déclaration.

1.3.2.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement collectif (actuelles et futures) et/ou d'assainissement non collectif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau dans une zone d'assainissement collectif. En cas de raccordement au réseau de collecte, un équipement séparatif entre eaux usées et eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi. Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, le raccordement au réseau de collecte public de l'ensemble des constructions devient obligatoire et à la charge du pétitionnaire, dans un délai de 5 ans à partir de sa mise en service. Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine, à moins de 3 mètres des limites séparatives et à moins de 5 mètres de tout ouvrage fondé, conformément au DTU 64-1.

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

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales ;

- Dans le milieu naturel en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :
 - Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : on rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

La surface totale du projet est définie comme suit : «surface totale de l'aménagement plus surface du bassin-versant naturel dont les écoulements sont interceptés par l'aménagement».

1.3.2.3. *Electricité et télécommunication*

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

TITRE 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières «N»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones naturelles et forestières « N »

La zone N comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ncim** : correspond au périmètre de cimetière communal ;
- **Nsp** : correspond à la zone dédiée aux équipements et installations sportifs et de loisirs ;
- **Np et NPTp** : il s'agit du linéaire côtier catégorisé comme «naturel» (Np) et du périmètre de la plage «naturelle fréquentée» (NPTp) de Nonza.

Rappel : les dispositions générales (TITRE 1) du présent règlement, notamment ses sections 1.3 et 1.4, complètent les règles qui suivent et qui sont propres à cette zone.

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1.1.1. Destinations et sous-destinations. Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1.1. Sont interdits :

- 1° Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles et forestières ou aux cultures marines est proscrit dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.
- 2° Les dépôts de déchets dangereux, qui présentent des risques pour la santé humaine et l'environnement.
- 3° Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont proscrites au sein des espaces proches du rivage.
- 4° Au sens de la loi littoral, sont interdites en discontinuité d'une agglomération et village existants, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

Dispositions particulières à la zone N :

1° Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis du Conseil des sites de Corse et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

2° Au sein des espaces proches du rivage, se reporter aux dispositions générales (Article 1.3.6).

3° La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

4° La réfection et l'extension limitée des bâtiments de la destination « habitation » existants à la date d'approbation du PADDUC. Une extension de ces bâtiments existants est limitée si :

- Elle ne porte pas la taille totale des bâtiments à plus de 250 m² de la surface de plancher existante.

L'extension de bâtiment existant de la destination « habitation » n'est possible qu'une seule fois et n'est autorisée qu'en dehors de la bande des 100 mètres du littoral.

5° Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

6° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone N et ses sous-secteurs ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

7° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

8° La réalisation de travaux et d'aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels et agricoles (y compris contre les risques : incendies et feux de forêt, inondation...).

9° Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

10° Les activités, travaux et opérations concourant à la sécurisation de la fréquentation des sites et espaces naturels et agricoles ainsi qu'à l'entretien ou la remise en état de constructions et d'éléments de petit patrimoine bâti rural (murets, bassins, bergeries...).

Dispositions particulières au sous-secteur Ncim :

Sont autorisées dans le sous-secteur Ncim les installations, occupations et utilisations du sol, activités qui sont liées à l'aménagement, la gestion et l'entretien de cimetière communal.

Dispositions particulières au sous-secteur Nsp :

Sont autorisées dans le sous-secteur Nsp la réfection des constructions ou installations existantes ainsi que les activités qui sont liées aux sports et loisirs. Est également autorisée l'extension limitée de bâtiment existant à la date d'approbation du PADDUC. Une extension est limitée si elle ne porte pas la taille totale du bâtiment à plus de 250 m² de la surface de plancher existante. L'extension de bâtiment existant n'est en outre possible qu'une seule fois et n'est autorisée qu'en dehors de la bande des 100 mètres du littoral.

Dispositions particulières aux sous-secteurs Np et NPTp :

1° Au sein de cette zone, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter :

- Les prescriptions générales s'appliquant à l'ensemble des plages en matière de gestion des activités maritimes et balnéaires sur le Domaine Public Maritime (DPM) ;
- Les documents liés aux risques de submersion marine et d'inondation.
- Le périmètre «AOT» de la plage de Nonza est également encadré par une autorisation d'occupation temporaire du domaine public

2° Sur le linéaire côtier «naturel» (Np) et au sein du périmètre de plage « naturelle fréquentée » (NPTp) sont autorisés les ouvrages, aménagements et occupations du sol prévus par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer qui est annexé au Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) et qui sont précisés dans les tableaux qui suivent :

Concernant le périmètre Np, dans les espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral (ERC), les autres aménagements légers prévus par le Code de l'urbanisme ne pourront se faire qu'à l'arrière de la plage.

Np «Naturel»
• Ceux destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites ; • La mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité, lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements ; • Les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ; • L'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ; • Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours ; • La réfection des bâtiments existants ; • Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement ; • Les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis.
NPTp «Naturel fréquenté» (en complément de ce qui est prévu en «naturel»)
Sont autorisés les ouvrages, aménagements et occupations du sol suivants, hors espaces remarquables et caractéristiques (ERC) : • Le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés ; • Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; • Les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage de longue durée. Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront les conditions d'utilisation de ces débarcadères, en particulier la durée maximale d'amarrage ;

NPTp «Naturel fréquenté» (en complément de ce qui est prévu en «naturel»)

- Les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilités réduites ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau). Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront leurs conditions d'utilisation, et en particulier, la durée d'occupation.
- Les zones de mouillages organisées :
 - Lorsqu'elles permettent d'améliorer la gestion du site et de diminuer l'impact de la fréquentation plaisancière sur le milieu naturel et n'impliquent pas d'autre installation terrestre qu'un aménagement léger et réversible de desserte à terre (de type ponton-débarcadère) ; les véhicules nautiques à moteur sont alors autorisés uniquement si la zone de mouillage est accompagnée d'un plan de balisage de plage réglementé (chenal d'accès) ;
 - Et sous réserve qu'elles répondent aux orientations du SMVM en matière de gestion et développement des mouillages ;

Sur le Domaine public maritime (DPM), les constructions à caractère « réversible » (fondations comprises), non permanentes, destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et sous réserve de leur intégration au paysage et au site. Par constructions à caractère « réversible », on entend toutes constructions qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantissent la restitution à terme des lieux dans leur état naturel. Dans le respect de ces conditions et sous réserve de l'obtention de la ou les autorisations administratives nécessaires, sont autorisées à ce titre les constructions suivantes :

- Les auberges et abris de pêcheur(s) professionnel(s) actif(s) disposant d'une licence de pêche régionale, justifiant de neuf mois d'inscription par an sur un rôle d'équipage « pêche » et exerçant cette activité à titre principal ;
- Les paillotes et restaurants de plages, à condition :
 - De disposer d'un système de canalisation des eaux usées et d'assainissement adéquat, collectif ou autonome, ou d'un système de stockage et de collecte des eaux usées. Quel que soit le dispositif retenu, en aucun cas il ne devra induire une installation permanente irréversible sur le DPM ;
 - De répondre aux besoins du service public balnéaire, ce qui peut se traduire par la mise à disposition du public de douches de rinçage, de sanitaires, de poubelles et accessoires nécessaires à la gestion des déchets, d'autres équipements permettant de diminuer les impacts de la fréquentation touristique sur le site de d'en améliorer la gestion, ainsi que par l'amélioration de l'accès à la plage, ...
- Sont également autorisées, suivant les mêmes conditions, les bases nautiques légères pour la pratique des sports et petits loisirs nautiques non motorisés (voile, kayak...) ; la réponse aux besoins du service public balnéaires peut également passer dans ce cas par des actions éducatives à destination du public scolaire.

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Précisons en outre que tout projet, prévu en périmètre NPTp, sera examiné en référence aux principes et recommandations du « cahier de préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime » au publié en 2016 par la DDTM, le CAUE et l'Udap de Haute-Corse.

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Pour les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies et emprises publiques, des retraits particuliers peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité :

- Par rapport à l'alignement de route territoriale ou communale. Dans le cas d'une route territoriale, la consultation de la Collectivité de Corse est nécessaire.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2° Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau, lorsque les emprises publiques correspondent à ces berges.

3° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) peuvent être imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

En cas de nouvelle construction, le projet doit s'adapter à la topographie du site et s'intégrer au mieux dans la pente :

- Ne pas créer de plateforme imposante.
- Limiter autant que possible les déblais et remblais.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites, de sorte à minimiser les terrassements.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.
- Privilégier une implantation parallèle aux courbes de niveaux.

1.2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

1° La hauteur maximale des constructions des destinations autres que «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.

2° La hauteur maximale des constructions de la destination «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU. Ce dépassement doit être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnels limitées résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale.

3° La hauteur maximale des abris pour animaux situés en dehors du corps de ferme est de 4 mètres au faîtage, mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois, des

dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités, ce afin de répondre au besoin de repos et de protection des animaux.

4° La hauteur maximale des serres de production ne doit pas excéder 4 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

5° En cas de transformation, restauration ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

6° Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.2.1. Généralités

1° Les constructions et installations doivent s'intégrer au mieux dans le site d'implantation. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage.

2° Concernant les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, ce sont les dispositions de l'article 1.2.2 de la zone A qui s'appliquent.

1.2.2.2. Dispositifs techniques et installations environnementales

1° Tous les dispositifs techniques et installations à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

2° Les panneaux solaires peuvent être installés en toiture s'ils sont intégrés au projet et présentent le moindre impact sur le paysage. Dans le cas de bâtiments agricoles (serres comprises), ils ne doivent pas remettre en cause la destination agricole avérée des constructions.

3° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau doivent être intégrés à la construction (avec ou sans grilles de masquage) ou dissimulés. Dans tous les cas, ils ne doivent pas altérer la qualité paysagère ou architecturale. Le cas échéant, Les grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

4° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1° D'un point de vue général, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent permettre leur intégration dans le milieu environnant, en référence à l'ensemble bâti existant et aux caractéristiques paysagères du site.

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagés d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Sur les aires de stationnement à créer ou modifier, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés.

3° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit ou encore végétalisés. Le cas échéant, la couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes des façades les plus proches.

4° Les clôtures et murs limitant les propriétés à bâtir :

- Les dispositions générales :
 - Penser la clôture comme un élément du projet de construction qui doit s'intégrer dans son environnement paysager.
 - Les clôtures et murs limitant les propriétés doivent comporter des passages pour la petite faune et l'écoulement des eaux.
 - Les murs et murets traditionnels en pierres existants seront conservés et restaurés dans le respect des techniques traditionnelles locales.
 - Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace.
- Les dispositions particulières :
 - La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres.

5° Les ripisylves des cours d'eau et les fonctions hydrauliques des zones humides doivent être préservées. Les talwegs ne doivent pas être remblayés.

6° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

7° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique et paysager.

8° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles.

9° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite..

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès sur les voies publiques doivent être réalisés de façon à minimiser la gêne à la circulation et à éviter tout risque.

2° Les caractéristiques d'un accès carrossable, public ou privé, doivent être adaptées aux opérations et activités à desservir et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile.
- La collecte des ordures ménagère.

Article 1.3.1. Stationnement

1° Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagées d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés.

2° La création de nouvelle aire de stationnement est proscrite dans la bande des 100 mètres.

Article 1.3.2. Desserte par les réseaux

1.3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il peut être toléré une alimentation en eau par le biais de forage, captage ou puits particuliers ou ouvrage équivalent, dans le respect de la réglementation sanitaire relative au prélèvement de la ressource et à la consommation en eau, et après déclaration.

1.3.2.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement collectif (actuelles et futures) et/ou d'assainissement non collectif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau dans une zone d'assainissement collectif. En cas de raccordement au réseau de collecte, un équipement séparatif entre eaux usées et eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi. Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, le raccordement au réseau de collecte public de l'ensemble des constructions devient obligatoire et à la charge du pétitionnaire, dans un délai de 5 ans à partir de sa mise en service. Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré et destiné à la consommation humaine, à moins de 3 mètres des limites séparatives et à moins de 5 mètres de tout ouvrage fondé, conformément au DTU 64-1.

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

Eaux pluviales :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales ;

- Dans le milieu naturel en cas d'impossibilité technique.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Pour les opérations définies ci-dessus, les débits rejetés, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ainsi que les volumes de stockage à mettre en œuvre sont les suivants :

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :
 - Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.
- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : on rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.
 - Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;
 - Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

La surface totale du projet est définie comme suit : «surface totale de l'aménagement plus surface du bassin-versant naturel dont les écoulements sont interceptés par l'aménagement».

1.3.2.3. *Electricité et télécommunication*

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

TITRE 6. Les emplacements réservés (ER)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Sont précisés la destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

N°	Désignation/caractéristiques	Largeur (en mètre)	Surface (en m ²)	Bénéficiaire
ER1	Aménagement d'une station de traitement des eaux usées domestiques (STEU) et création d'une aire de stationnement public.		6200 m ²	Commune
ER2	Aménagement d'un poste de relevage des eaux usées domestiques de la station de traitement des eaux usées domestiques.		820 m ²	Commune
ER3	Création de voie carrossable. Création de cheminement piéton. Création de stationnements. Désenclavement de terrains communaux. Création d'un accès au réservoir AEP et d'un nouveau réservoir de plus grande capacité. Création d'un nouvel équipement public : salle polyvalente. Construction de logements en accession à la propriété.	6 m	5800 m ²	Commune
ER4	Création d'un jardin public. Aménagement de cheminement piéton public.	2 m	580 m ²	Commune
ER5	Création d'un cheminement piéton public - Secteur de la tour.	2 m	209 m ²	Commune
ER6	Acquisition d'un ancien bâti à l'abandon ainsi que de ses abords, ce pour une mise en valeur sur le plan culturel, paysager et une ouverture au public.		1,2 ha	Commune