Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme







Commune de
Vico Sagone





REGLEMENT DE ZONES











Août 2025

PADD débattu P.L.U arrêté Enquête publique P.LU approuvé

Plan Local d'Urbanisme de Vico-Sagone





I – Avant-Propos & dispositions générales 4

II – Dispositions applicables aux zones urbaines (U) 9

- Zone UA 10
- Zone UV 33
- Zone UL 58
- Zone UN 72
- Zone UPR 87

III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) 103

- Zone AUQ 104
- Zone AUM 120
- Zone AUE 136
- Zone 2AU 154

IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A) 161

- Zone A 162
- Zone AN 183
- Zone AL 191

V- Dispositions applicables aux zones naturelles (N) 195

- Zone N 196
- Zone NN 211
- Zone NL 213
- Zone NGN 217

Annexes du règlement 227
Lexique 239

AVANT-PROPOS & DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement – article L. 152-1

Le règlement fixe, en cohérence avec le Padd, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il est établi pour chaque zone urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole et forestière (A) et naturelle (N).

La règle d'urbanisme constitue par essence une restriction à l'exercice des droits fondamentaux et libertés publiques, sa légalité est conditionnée au respect de la police de l'urbanisme.

Le décret d'application de la loi Alur du 28 décembre 2015 est venu restructurer en profondeur l'organisation interne du règlement. A cette évolution vient s'ajouter la redéfinition des destinations des constructions. L'objectif poursuivi est de disposer d'un règlement plus simple et adapté au projet de territoire dans une logique d'urbanisme de projet.

Quitter l'urbanisme réglementaire traditionnel pour se diriger vers un urbanisme de projet. Le règlement du PLU est devenu plus simple et présente suffisamment de souplesse pour faciliter le développement urbain.

Une nouvelle présentation permet ainsi d'améliorer la compréhension du document. Elle permet aussi d'innover sur le plan architectural tout en assurant une bonne préservation des qualités urbaines et paysagères. Si bien que le règlement constitue dès lors un véritable outil d'accompagnement. Il permet également d'augmenter les densités tout en permettant une meilleure acceptation de celles-ci par la population en soutenant la mixité fonctionnelle et sociale.

Le règlement peut comporter des illustrations graphiques pour assurer une meilleure compréhension de la règle de droit et reporter des règles écrites dans les règles graphiques. Il est structuré en trois axes qui déterminent la destination des constructions, les caractéristiques à respecter et la desserte.

La réforme reconnait 5 types de destinations et 20 sous-destinations. Au titre de la mixité fonctionnelle et sociale, le règlement peut aussi délimiter les programmes de logements comportant une proportion de logements de taille minimale, un pourcentage affecté à des catégories de logements à caractère social, un bonus de constructibilité… Il peut imposer une mixité des destinations et sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière. Aussi, au nom de la diversité commerciale, le règlement peut délimiter les quartiers, les îlots et voies sur lesquels seront développés des commerces de détail et de proximité et des activités de services. Règles qui peuvent être différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Les dispositions sur la densité peuvent autoriser une densité minimale, déterminer une surface de plancher dans chaque îlots. Une dérogation supplémentaire peut être obtenue lorsqu'un programme présente un intérêt public ou favorisent la création ou à l'innovation architecturales. Aussi, le règlement peut à la fois concilier densité et insertion paysagère en insistant sur le gabarit et l'expression volumétrique.

Les dispositions relevant de la desserte détermine les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellent, prévoir des installations de collecte, stockage et traitement des eaux… Le règlement peut également localiser les espaces publics à conserver, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts (art. L. 151-18). Il peut identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer… L'article L.151-43 permet de préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors et continuités naturelles et environnementales pour des motifs d'ordre écologique. Parmi ces dispositions figure aussi le coefficient biotope en vue de préserver des espaces refuges pour la biodiversité. Le règlement peut également soutenir des prescriptions en vue du maintien et de la remise en état des continuités. Il peut avoir enfin un impact opéré sur les clôtures pour que celles-ci n'interrompent pas la circulation naturelle des espèces animales…

En termes de développement durable, il peut imposer aux constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées parfois localisées dans le bâtiment, le secteur ou à proximité de celui-ci.

Dans le cadre du stationnement, le règlement peut favoriser le développement de modes de transports alternatifs à l'automobile, obliger de prévoir des installations pour les modes de déplacements doux, proposer des contreparties avec la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge ou de véhicules propres en auto-partage. Aussi, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés… Il peut enfin préciser le type et les caractéristiques des places exigées er minorer les places de véhicules motorisés lorsque le projet comporte plusieurs destinations et sous-destinations…

Dispositions générales

Archéologie :

Les secteurs d'intérêt archéologique sont soumis aux dispositions du code du patrimoine, et notamment du livre V, titres II et III du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des entités et zones archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et dans le cadre de l'application de la note interministérielle du 3 novembre 2022, à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie. En dehors de ces zones, les travaux affectant le sous-sol sont également susceptibles d'impacter le patrimoine archéologique et de faire l'objet de saisine par les services de l'état compétents ou, à l'inverse, de faire l'objet d'une demande volontaire d'avis ou de diagnostic archéologique.

En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, 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.

Le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4). ».

Les contacts téléphoniques du service régional de l'archéologie sont obsolètes. Ils pourront être corrigés dans les diverses parties du texte comme suit :

Direction régionale des affaires culturelles de Corse
Service régional de l'archéologie
Villa San Lazaro
1 chemin de la Pietrina
CS 10003 20704 Ajaccio Cedex 9
sra-corse@culture.gouv.fr
04 95 51 52 11

Dispositifs en ANC (assainissement non collectif) :

Pour les secteurs non raccordés au système d'assainissement collectif, il est obligatoire de maintenir une distance d'au moins 35m. entre l'implantation des dispositifs d'évacuation des eaux usées et un captage ou un cours d'eau.

Cours d'eau naturels et réseau hydrographique :

Au titre de la préservation du réseau hydrographique, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux.

Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.

Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable.

Servitude le long du littoral :

Le long du littoral, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude de droit destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (article L.121-31 du Code de l'Urbanisme).

Risques naturels :

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est admise sous réserve que la nature dudit sinistre ne soit pas directement liée à un événement naturel.

RIQUE INCENDIE

Pour les secteurs couverts par un aléa feu de forêt moyen, la prise en compte des prescriptions constructives est un préalable.

RISQUE SUBMERSION MARINE

Au regard de l'Atlas de Submersion marine, sur les secteurs couverts par ce type de risque, sont autorisés les travaux usuels de mise au normes, d'entretien et de gestion courante des constructions, ouvrages, installations et aménagements existants sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets.
Concernant les secteurs en zones rouge soumis à un risque intense de submersion marine et les secteurs hachurés en violet soumis à chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Concernant les secteurs en zones bleue soumis à un aléa de submersion marine modéré et les secteurs hachurés en rouge soumis à franchissement de paquets de mer, sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées.

Les secteurs en zone verte, exposés à un aléa modéré de submersion marine dans un futur proche en raison de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée, mais des mesures de protection en matière des biens et des personnes doivent être prévues par anticipation.

Tout projet autorisé devra être conforme aux prescriptions suivantes :

- ✓ *Les planchers habitables ou aménageables doivent être positionnés au-dessus de la côte altimétrique correspondant au niveau marin « horizon 2100 ».*
- ✓ *Les sous-sols ou vides sanitaires ne doivent pas excéder une hauteur sous plafond de 1m. et ne doivent pas être aménageables ou transformables.*
- ✓ *Le remisage, stockage et les dépôts ne doivent pas concentrer des produits polluants ou dangereux, et doivent être prévus pour empêcher les effets d'emportement par une submersion.*
- ✓ *Les clôtures (haies, grillage, palissade, mur …) doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% à l'écoulement des eaux et ce, dès les 50 premiers centimètres, mur bahut compris. Les grillages devront être à mailles large, soit de côté supérieur ou égal à 5cm.*
- ✓ *Lorsque le terrain est situé en zone inondable, les structures ou bâtiments destinés à accueillir le public ou à faciliter le rassemblement de personnes (airs de jeux, aires de stationnement…) devront comporter, au niveau des entrées des constructions ou des accès au terrain, une signalisation informant le public du caractère inondable du site.*

Cartographie Cf. annexes du PLU.
RISQUE INONDATION + SUBMERSION MARINE

Les secteurs concernant les zones urbaines à la fois impactées par le risque inondation par débordement des cours d'eau et par le risque de submersion marine devront respecter les prescriptions suivantes :

- ✓ *Toute autorisation d'occupation du droit des sols devra se référer impérativement au règlement du PPRNi du Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 en date du 13 janvier 1998valant servitude d'utilité publique ainsi qu'aux doctrines de l'AZI et de l'AZS.*
- ✓ *Les réservoirs à combustible – même enterrés – seront interdits dans toutes les zones inondables de l'AZI et de l'AZS.*
- ✓ *Dans les secteurs de Sagone et de Sant'Appianu, situés dans les zones d'aléas « fort » et « très fort » du PPRNi du Sagone et/ou dans l'AZS, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée. La vulnérabilité des personnes et des biens serait accrue dans ces zones considérées.*

<u>Les boisements</u> :

Il est obligatoire de maintenir en état débroussaillé la totalité des parcelles inscrites en zones urbanisables U et AU qu'elles soient bâties ou non.

Obligation légale de débroussaillement en respect de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012.

<u>Le coefficient d'imperméabilisation de sols (CIS)</u> :

Le coefficient d'imperméabilisation de sols (CIS) est le rapport entre la surface imperméabilisée équivalente à la surface totale de la parcelle ou de l'assiette du projet, en tenant compte de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, aménagements de voiries, aires de stationnement, accès, abords…).

La plupart des zones urbanisables et à urbaniser reposant sur le territoire de Vico présentent un coefficient d'imperméabilisation des sols au regard de leur morphologie, du déterminisme géographique, de la couverture végétale, de la qualité de sols, du relief, du cloisonnement, des caractéristiques climatiques locales et de la destination des sols retenue par le PLU.

<u>Le coefficient biotope – surface éco-aménagée et végétalisation</u> :

Le coefficient biotope par surface (CBS) définit la part de surface éco-aménageable (végétalisée ou favorable à l'écosystème) surf la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Il correspond au rapport entre la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio traduisant leur qualité environnementale et la surface totale de la parcelle.

Le coefficient biotope peut varier suivant :

- ✓ Le type d'aménagement (habitation, tertiaire, industrie…).
- ✓ La nature de la construction (rénovation ou construction nouvelle).
- ✓ Les techniques employée (surfaces semi-ouvertes, espaces verts sur dalle…).

Le coefficient de pleine terre se calcule en divisant la surface de pleine terre en continuité avec les strates du sol naturel et disponible au développement de la faune et de la flore par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière recevant un projet de construction.

Le coefficient de végétalisation est un indicateur qui prend en compte le pourcentage de surfaces de pleine terre, de la proportion de surfaces éco-aménageables (revêtements des sols perméables, toitures végétales…), ou encore la conservation ou la plantation d'arbres et de clôtures végétales.



TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

Caractère de la zone UA

Zone urbanisée où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à étendre ou densifier.

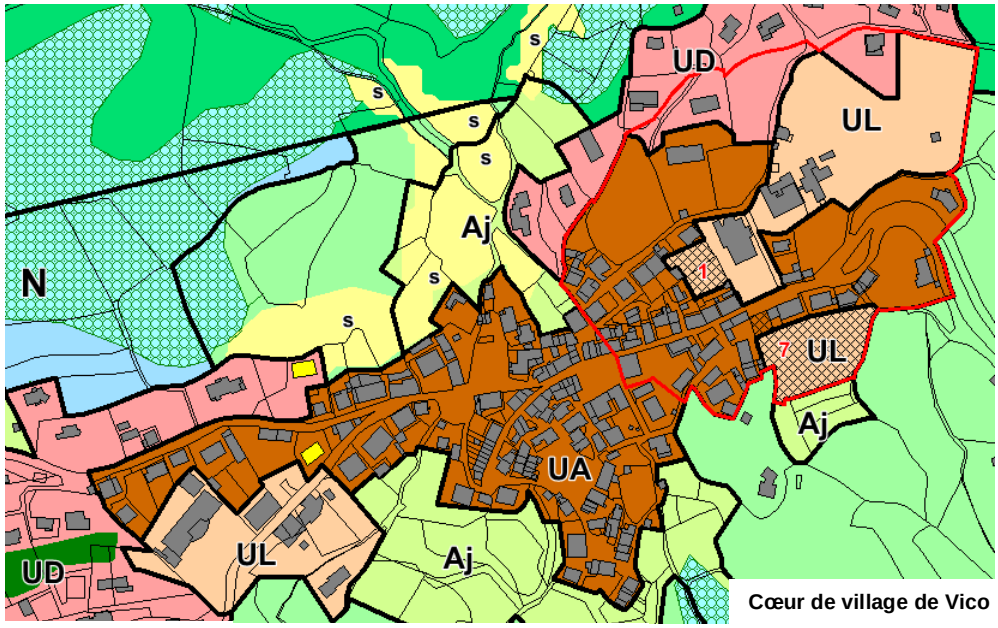
La zone UA correspond aux noyaux anciens des villages de Vico, d'Appriciani et de Sagone, et des hameaux anciens de Chigliani et de Nesa, ainsi que du couvent Saint-François, dont il convient de préserver et de mettre en valeur le caractère architectural et identitaire. L'urbanisation est dense, les constructions sont édifiées en fronts bâtis alignés à la voirie, ou regroupées en tas, autour d'une placette, d'un espace public, d'un four à pain ou d'une chapelle.

L'objectif est de prendre en compte les formes d'implantations, de préserver les éléments singuliers de son architecture et les spécificités paysagères du site et d'autoriser des extensions mesurées des constructions existantes au niveau des villages, des opérations de restauration, en préservant cette identité traditionnelle et authentique corse. Il s'agit également de préserver et de reproduire les petits jardins, les restanques, les ruelles et les cheminements piétons, les treilles, les tonnelles, les points de vues et échappées.

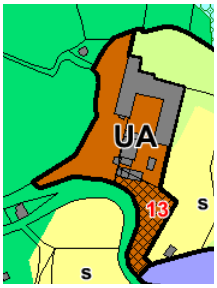
Cette zone a une vocation essentiellement d'habitat traditionnel dans laquelle peuvent exister des commerces et des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des hébergements touristiques compatibles avec la zone.

La zone couvre les vieux quartiers de Vico, de Sagone, d'Appricciani, de Nesa, de Chigliani, de Saint-François et de façon générale les îlots sur lesquels repose un bâti ancien groupé.

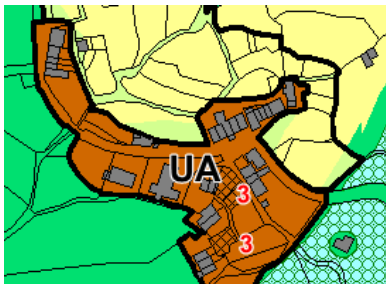
***Les secteurs « i »** correspondent aux zones inondables inscrites au PPRi du Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 en date du 13 janvier 1998. Le règlement du PPRI s'applique de plein droit.*
***Les secteurs « sm »** correspondent aux zones de submersion marine. Toute constructibilité est interdite.*



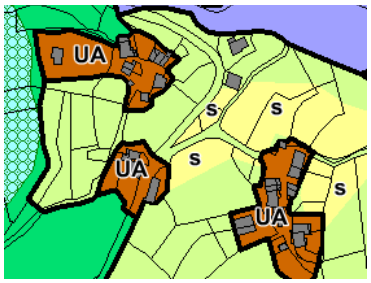
Cœur de village de Vico



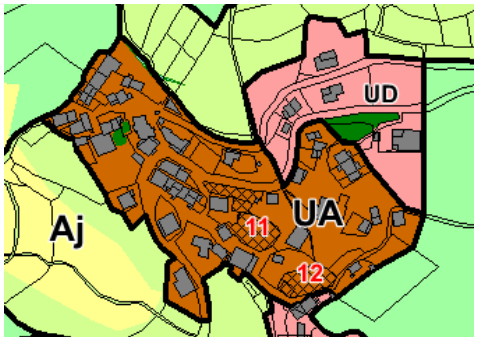
Couvent St-François



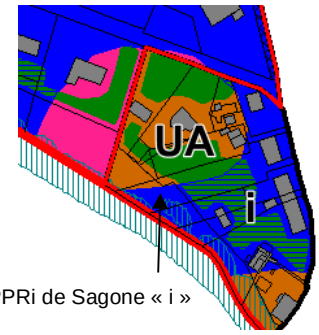
Hameau de Nesa



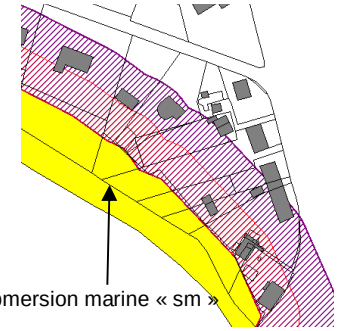
Hameaux de Chigliani



Village d'Appriciani



Vieux village de Sagone et PPRi



Vieux village de

Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article UA-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UA-2 et dans la définition du caractère de la zone UA. Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇨ Les activités des secteurs secondaires et les entrepôts.
- ⇨ Le commerce de gros.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇨ Les sites de production d'énergie renouvelables pour des raisons d'insertion paysagère.
- ⇨ La démolition totale ou partielle du petit patrimoine bâti (fours, fontaines, moulins…).
- ⇨ Les abris de jardins et garages isolés en bois au cœur des quartiers et des hameaux sont interdits pour des raisons d'insertion architecturale et paysagère.
- ⇨ Les pylônes et antennes de téléphonie.

Article UA-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols et la préservation des trames vertes (art. L. 151-23 CU).

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (secteurs de Vico Est et de Sagone).

Dans la zone UA, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UA et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.

2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

   - ⇨ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
   - ⇨ Que la construction se fasse à l'identique.

3. La rénovation des petits ouvrages traditionnels selon leurs caractéristiques d'origine.

4. Les travaux d'amélioration, de modification dans les limites des propriétés et du parcellaire, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

5. Les extensions des constructions existantes sous réserve de respecter les mêmes orientations architecturales que la toiture et le bâtiment principal. Les dépendances seront accolées au volume principal.

6. Les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde architecturale des espaces bâtis environnants et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

7. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :

   - ⇨ Les hébergements hôteliers et autres hébergements touristiques.
   - ⇨ Les activités de services.
   - ⇨ Les commerces de détail.
   - ⇨ Les activités artisanales.
   - ⇨ Les unités de restauration.
   - ⇨ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Prévention incendie : de façon générale, la constructibilité des bâtiments sera autorisée sous réserve :

- ⇨ D'être implanté à moins de 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).

- ⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.

PPRi de Sagone – *arrêté préfectoral n°980046 du 13 janvier 1998*

Les zones d'aléa modéré (jaune)
Hauteur de submersion inférieure à 0,50m.
Vitesse d'écoulement inférieure à 0,50m/s de la crue de référence.

- ⇨ Les constructions de toute nature ou leur extension à condition que le niveau du premier plancher utilisable pour l'habitation ou pour d'autres activités soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence majorée de 0,20m.

- ⇨ Toute reconstruction pourra être exceptionnellement admise dans les espaces déjà urbanisés sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve qu'il s'agisse :

  - De constructions édifiées en remplacement d'une ou plusieurs constructions existantes.
  - De constructions édifiées dans le cadre de la restructuration d'un ou plusieurs îlots bâtis.

  Le niveau du premier plancher devant être situé à 20cm au-dessus de la cote de référence.

Les zones d'aléa fort (orange)
Hauteur de submersion comprise entre 0,50m. et 1m
Vitesse d'écoulement comprise entre 0,50m/s et 1m/s de la crue de référence.

⇨ Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments, et de ne pas aggraver les risques et leurs effets, il s'agira notamment :

- D'aménagements internes sans changement de destination.
- Du traitement des façades.
- De la réfection des toitures.

⇨ Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues, ou modifier les périmètres exposés.

⇨ Les ouvrages et aménagements hydrauliques ou de protection à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

⇨ Toute reconstruction pourra être exceptionnellement admise dans les espaces déjà urbanisés sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve qu'il s'agisse :

- De constructions édifiées en remplacement d'une ou plusieurs constructions existantes.
- De constructions édifiées dans le cadre de la restructuration d'un ou plusieurs îlots bâtis.

Le niveau du premier plancher devant être situé à 20cm au-dessus de la cote de référence.
Les parties de bâtiment situées sous la cote ainsi définie devront être protégées d'une entrée d'eau, à défaut, elles ne pourront pas être habitées.

Les zones d'aléa très fort (rouge)
Hauteur de submersion supérieure à 1m
Vitesse d'écoulement supérieure à 1m/s de la crue de référence.

⇨ Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments, et de ne pas aggraver les risques et leurs effets, il s'agira notamment :

- D'aménagements internes sans changement de destination.
- Du traitement des façades.
- De la réfection des toitures.

⇨ Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues, ou modifier les périmètres exposés.

⇨ Les ouvrages et aménagements hydrauliques ou de protection à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

Article UA-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle devront être regroupées dans le même bâtiment :

⇨ A l'étage : logement(s) d'habitation.

⇨ En rez-de-chaussée : une activité à caractère économique type commerce de détail, activité de service, restauration, artisanat qui créant pas de nuisances, équipements d'intérêt collectif et autres services publics.

⇨ En l'absence d'activité à caractère économique, le bâtiment existant devra accueillir du locatif permanent en rez-de-chaussée.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UA-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

- ⇨ Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.
- ⇨ Les constructions épouseront au plus près le relief existant.
- ⇨ Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

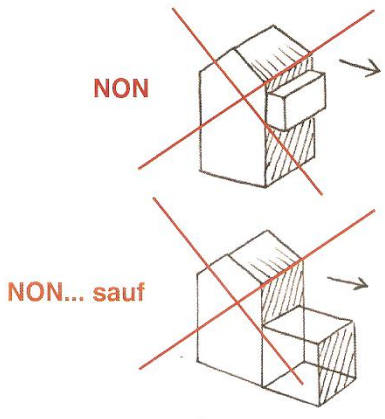
Les volumes s'inspirent impérativement de l'architecture locale traditionnelle ou du bâtiment existant. Volumétrie monobloc, sobre, plus haute que large. Aucun décrochement autorisé.
Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours, les volumes plus larges que hauts.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique et rester dans son alignement.

Quelles extensions de volumétries possibles ?

Quelles extensions de volumétries possibles ?

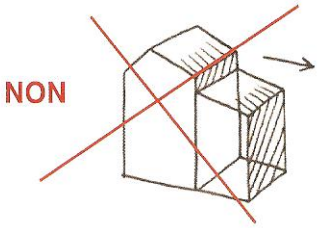


Formes suspendues

Même avec un toit en pente, cela déséquilibre trop l'apparence unitaire et monobloc des maisons anciennes. De plus cela oblige à employer des matériaux en désaccord avec le patrimoine local. Tend à exhiber les réseaux ou des piliers en façade.
A interdire.

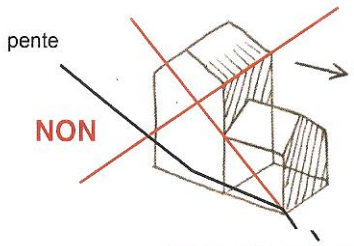
Toit plat

Crée un volume visuellement trop en désaccord avec la silhouette du toit de la maison.
Toutefois, les lieux peu visibles peuvent supporter des exceptions.
A éviter.



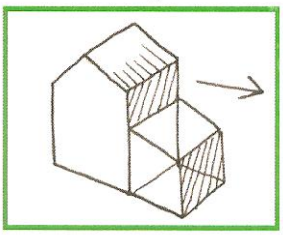
Extension de plus d'un étage de haut

Véritable agrandissement du volume général de la maison qui conduit à modifier l'apparence globale de la construction et obtenir une forme brisée de la composition d'ensemble si le toit de l'extension est plus bas que celui de la maison, voire orienté différemment. Dans ce cas préférer un véritable agrandissement avec un pignon et une reprise de la charpente.
A interdire.



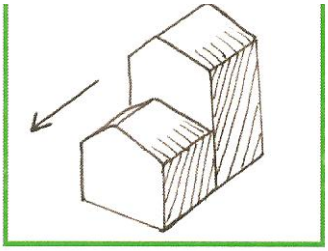
Extension en façade, toiture en sens opposé à celle de la maison

L'extension briserait la silhouette d'ensemble et dans un contexte de village en pente cela supposerait généralement un remblai qui viendrait altérer la ligne du terrain.
A interdire sauf pour les toits à 1 pan.



Extension en façade, toiture à orientation et inclinaison similaire à celle de la maison :

L'extension passe mieux ainsi, en correspondant à l'échelle et la silhouette de la maison, mais rompt toutefois l'aspect monobloc et peut nécessiter un remblais.



Extension latérale à la maison (1 niveau), prolongement de sa forme, toiture de même nombre de pans et orientation :

Correspond le plus au mode d'extension des maisns traditionnelles.
À encourager.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation de 0,80 a été retenu.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

<u>De manière générale, sont interdits :</u>

- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être systématiques et doivent avoir une orientation du faitage parallèle aux courbes de niveau, sauf pour les toits à 1 pan.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës et d'alignements de fronts bâtis.
Entre constructions

Mitoyenneté recommandée.

Plusieurs constructions au sein d'une même propriété recommandée lorsque l'emprise foncière le permet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Rappel : le perron ne constitue pas l'alignement.

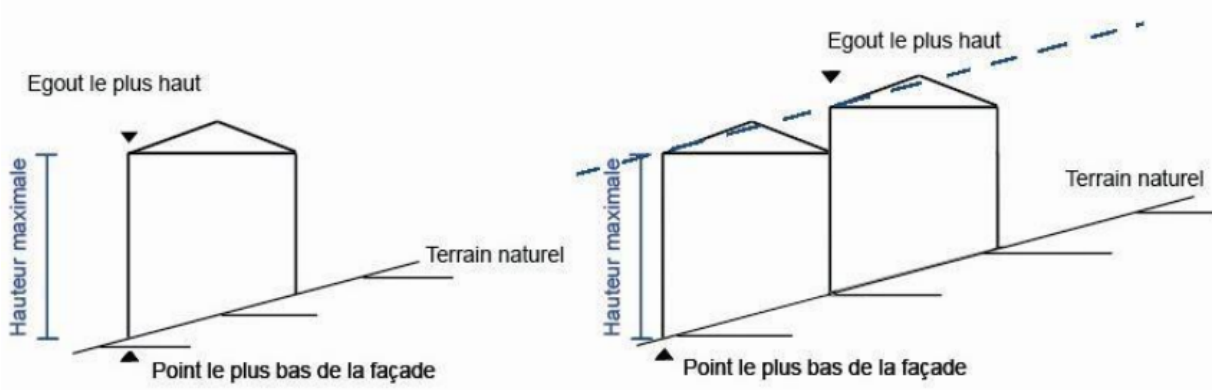
Pour les constructions mitoyennes, les façades sont alignées.

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant.

Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtages et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Constructions nouvelles, en cas de mitoyenneté

La hauteur de référence pour la construction autorisée sera celle du bâtiment voisin sans être inférieure à la hauteur d'un demi-étage et jamais supérieure.

Si la construction nouvelle est implantée entre deux bâtiments existants, la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles et maisons existantes non mitoyennes

La hauteur sera proche de la hauteur des constructions voisines sans jamais dépasser la hauteur des constructions de la zone. Elle ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du village.

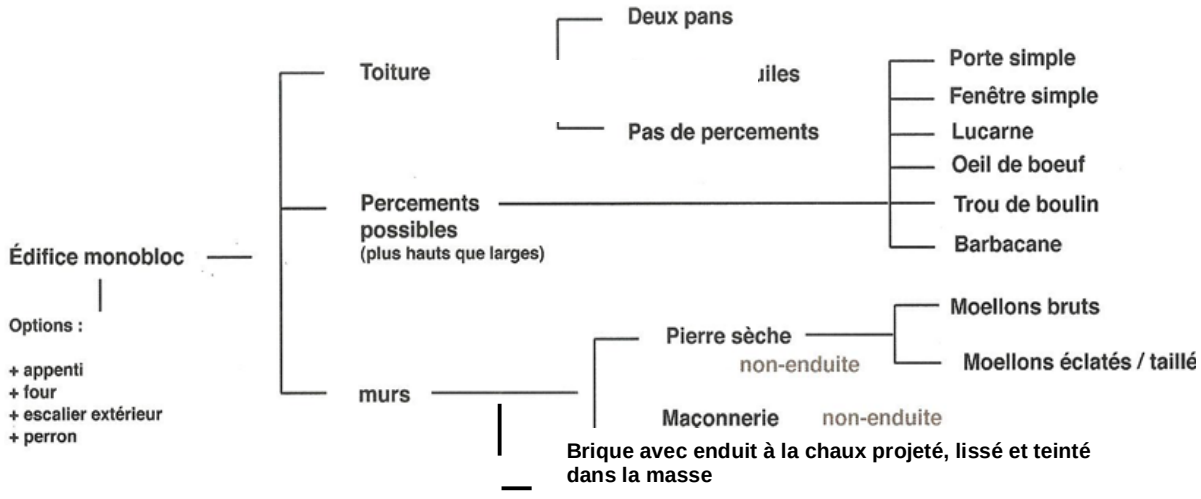
Article UA-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Constructions traditionnelles type corse – Un seul corps de volume plus haut que large, constructions en pierres locales de granite ou enduite à la chaux teintées dans la masse.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdits les pastiches de constructions régionales autres que corses.
Sont interdites pour des raisons patrimoniales et paysagères les constructions d'aspect bois.
Sont interdites les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale traditionnelle.



Eléments constitutifs du bâti traditionnel corse

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront

être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone. Elles devront adopter des volumes, proportions, formes, matériaux et teintes se référant aux constructions anciennes du village et des hameaux.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇨ Les vérandas.
- ⇨ Les auvents autres que bois et tuiles.
- ⇨ Poternes.
- ⇨ Les pare-soleil.
- ⇨ Les fermetures de loggias et de balcons.
- ⇨ Les volumes circulaires, les tours, les volumes plus larges que hauts.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs de soutènnement et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti des villages et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de carrière proche.

Sur les fortes densités, seules les façades en pierres sèches seront autorisées. Sur les abords des villages et sur les secteurs moins visibles, les enduits à la chaux mélangée au tuf et projetés, lissés et teintés dans la masse seront autorisés.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Le bardage bois pour des raisons architecturales et paysagères.
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du hameau, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.
Les toitures en tuiles rondes, canal de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.



Palette des menuiseries

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
Les façades principales visibles de la voirie publique seront en pierre locale de granit beige sur les fortes concentrations bâties ou en enduits à la chaux teintée dans la masse avec du tuf local. Les façades anciennes doivent rester en pierre et être restaurées.

Les constructions neuves peuvent être réalisées en pierres de granite beige ou être complétées d'un enduit de teinte ombrée en harmonie avec les coloris des villages.

Les escaliers extérieurs seront en corps pleins de pierres sèches apparentes.

Les rampes seront en fer forgé.

Les gouttières si elles ne sont pas en zinc, cuivre ou en aluminium et reprendront les couleurs autorisées pour les façades.

Le PVC est strictement interdit.

Les câbles des réseaux seront positionnés dans les zones de la maison les moins visibles de la voie publique.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Les climatiseurs et paraboles en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux. Ailleurs, ils seront cachés par des coffres de même aspect que la façade.
- ⇨ Les cheminées en saillie.

- ⇨ Les bardages bois pour des raisons d'intégration paysagère et architecturale.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

Les percements seront peu nombreux pour une meilleure isolation des bâtiments. Le plein des murs doit l'emporter sur le vide des ouvertures. Ils seront plus hauts que large sans jamais dépasser 2,20m. de hauteur et 1,5m. de largeur.

Constructions d'habitations nouvelles : les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux.

Constructions traditionnelles existantes

- ⇨ les ouvertures existantes sont maintenues sauf dans le cas de travaux permettant un retour à l'état d'origine ou à des caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

- ⇨ Les nouveaux percements doivent être exceptionnels et doivent respecter l'équilibre entre les vides et les pleins.

5.7 Les ouvertures & fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être persiennés ou des volets pleins type corse selon la typologie de la construction. Les dispositions anciennes sont à reprendre si elles sont encore en place.
Le bois étant à privilégier.

Les volets seront posés de préférence au nu extérieur de la façade.
Les portes d'entrée seront en bois de préférence et de style fougère.

Le PVC étant interdit.

Restauration – rénovation- extension :

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

Sont interdits :

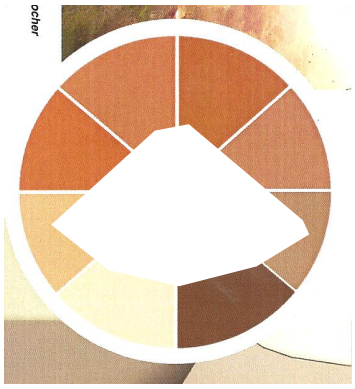
- ⇨ Les menuiseries en PVC.
- ⇨ Les volets roulants.
- ⇨ Les baies coulissantes.
- ⇨ Les ouvertures et fermetures plus larges que hautes.
- ⇨ Les velux.
- ⇨ Les portes vitrées sur plus de 50% de la surface.

5.8 Toitures

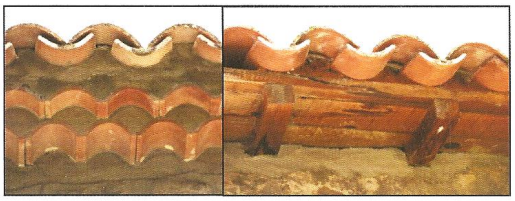
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les toitures doivent être à 2 pans symétriques de préférence. Une pente sera autorisée si le bâti présente une profondeur inférieure à 4 m.

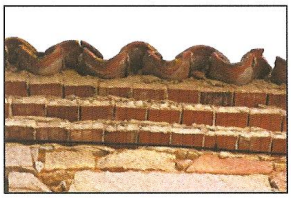
Tuiles canal, romanes ou mécaniques en terre cuite rosée à beige.
Tuiles mécaniques interdites.
Toits terrasse interdits.



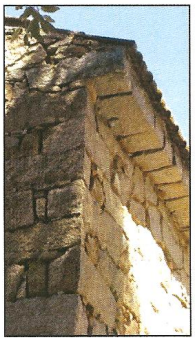
Palette de couleurs des toitures.

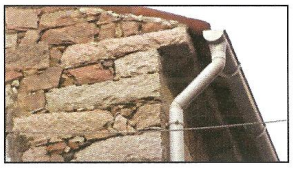


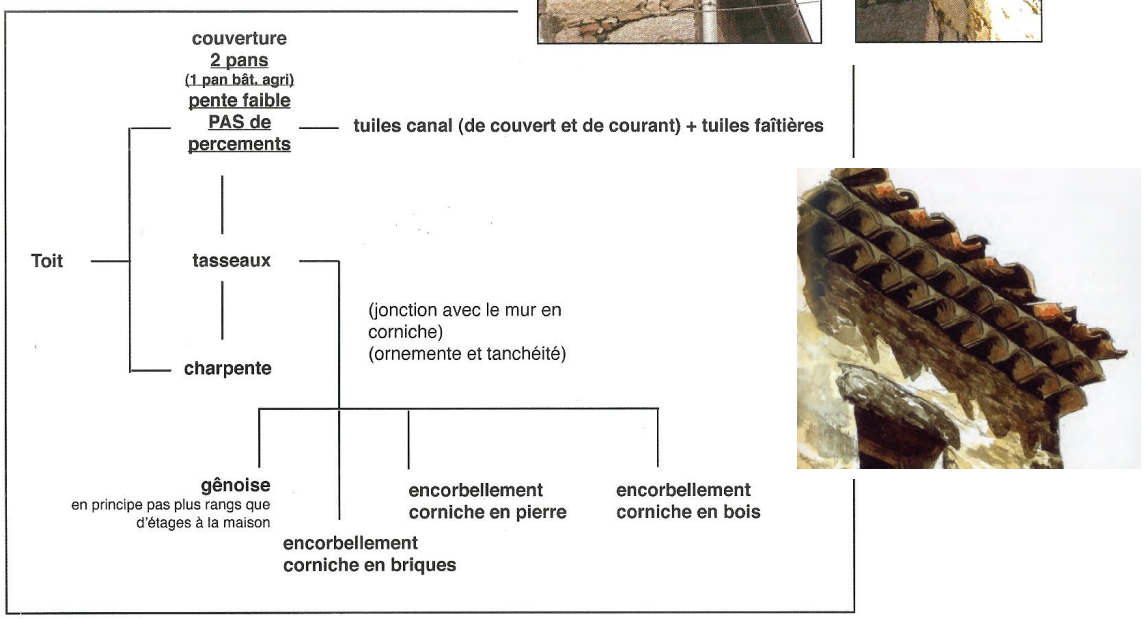
Gênoise *Corniche en bois*



corniche en briques







Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇨ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇨ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

Constructions nouvelles :

- ⇨ Pentes de 20% à 30% ou identique à la construction voisine en cas de mitoyenneté.
- ⇨ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles. Il conviendra de la positionner judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.
- ⇨ Pour des raisons architecturales, patrimoniales et paysagères les constructions d'aspect bois sont interdites.

5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

De façon générale les clôtures sont à éviter sur la zone UA.

Pour les clôtures anciennes, traditionnelles

Lorsqu'il existe des murets en pierres sèches faisant office de limite de parcelle, ceux-ci doivent être obligatoirement maintenus, restaurés le cas échéant suivant les techniques traditionnelles. Ils peuvent être doublés en arrière-plan par rapport à l'espace public d'une haie vive d'essences locales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales de granite beige à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Lors de réfection d'une limite séparative en béton, le mur sera obligatoirement doublé avec un appareillage de pierres locales de granit beige et devra avoir une épaisseur d'au moins 15cm afin d'éviter les murs en pierre collée.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 120 cm.

Seront privilégiés la pierre de granite type local (beige), les enduits à la chaux mélangés au tuf local. Sur les fortes densités, seuls les murs en pierres seront autorisés. Sur les abords des noyaux anciens et sur les secteurs moins visibles, les enduits à la chaux seront autorisés. Dans le cadre de rénovations doivent être utilisés les matériaux similaires au mur d'origine.

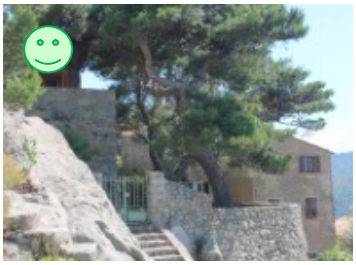
Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.
Sont strictement interdits

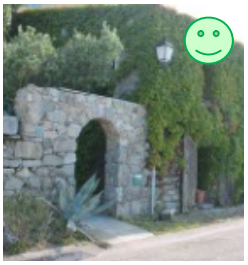


- ⇨ Les portails et les panneaux en PVC.
- ⇨ Les panneaux rigides.
- ⇨ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇨ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇨ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇨ Les balustres.
- ⇨ Les poternes.
- ⇨ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇨ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇨ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇨ Les clôtures opaques.











Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à une activité à caractère socio-économique ou à des services publics et situées au niveau du rez-de-chaussée du commerce sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

Le PVC est interdit.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie renouvelable devront être intégrés dans les volumes architecturaux et ne devront en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux défendus dans la zone UA.

La pose disséminée de panneaux photovoltaïques est interdite au profit d'unités par bandes.

5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier ancien, de la zone UA et du domaine public en général.

Les paraboles sont interdites en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux. Il conviendra de les positionner et de les intégrer judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.

Pour les paraboles installées sur les toits, elles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique vieillies type terre cuite.

Pour les paraboles posées en façade secondaire choisir des tons proches de ceux du support, transparentes ou des modèles réduits plus discrets.

5.13 Réservoirs à combustible

Les réservoirs à combustibles seront enterrés ou intégrés dans l'architecture des bâtiments et devront rester discrets.

5.14 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Article UA-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Les réacteurs à biomasse, systèmes géothermiques et pompes à chaleur, isolants écologiques extérieurs sont autorisés mais ne doivent en aucun cas entrer en conflits avec les enjeux paysagers, architecturaux et patrimoniaux défendus par la zone UA.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement de pierres locales de granit beige ou recouverts par un enduit à la chaux projeté, lissé et teinté dans la masse avec du tuf local.

Les constructions d'habitations passives avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents sont vivement recommandées afin d'éviter le recours aux installations notamment de climatiseurs ou d'utilisation d'énergie fossile.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation des parcelles sera limitée à la construction, aux terrasses et autres annexes (Cf. article UA-4.3).

Les arbres existants significatifs doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible (art. L.151623 CU) sur son emprise afin de préserver la biodiversité :

- ⇨ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇨ Les bosquets, les arbres isolés. Les petits squares, les parcs publics ou privés.
- ⇨ Les jardins-vergers.
- ⇨ Les pentes.
- ⇨ L'imbibition des sols.
- ⇨ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇨ Les habitats de la faune et de l'avifaune.

Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge….) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie.

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillement en respect de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012 pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état de la parcelle débroussaillée bâtie ou non.

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, arbres isolés).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences à hautes tiges type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, magnolias, cèdres, marronnier, tilleul, érable, cerisiers du Japon …
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, bignones, jasmins.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, rosiers.
- ⇨ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UA-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

A proximité des aires de stationnements situées au niveau des concentrations urbaines, prévoir un emplacement dédié à la recharge des véhicules électriques.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement il est exigé à minima :

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇨ Pour les bureaux et les services : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇨ Pour les restaurants : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇨ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergement et les logements : 1 place pour 70m² de plancher.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les revêtements seront obligatoirement perméables afin de limiter le ruissellement.

7.3 Les zones de manœuvre

Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article UA-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UA-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voierie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Le revêtement ancien (pavements en pierres….) des voies doit être maintenu s'il n'interfère pas dans la sécurité routière.

Les voies nouvelles

Interdites

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article UA– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

S'appliquent les arrêtés en vigueur au moment de la demande de l'autorisation et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 et d'autre part, l'arrêté préfectoral n° 2012-0003 en date du 22 mai 2012 relatif aux conditions de mise en œuvre et de gestion applicables aux installations d'assainissement non collectif.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles. Toutefois, elles seront interdites en façade principale et ne devront pas être visibles de la voie publique. Dans le cas contraire elles devront être dissimulées.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.
- ⇨ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

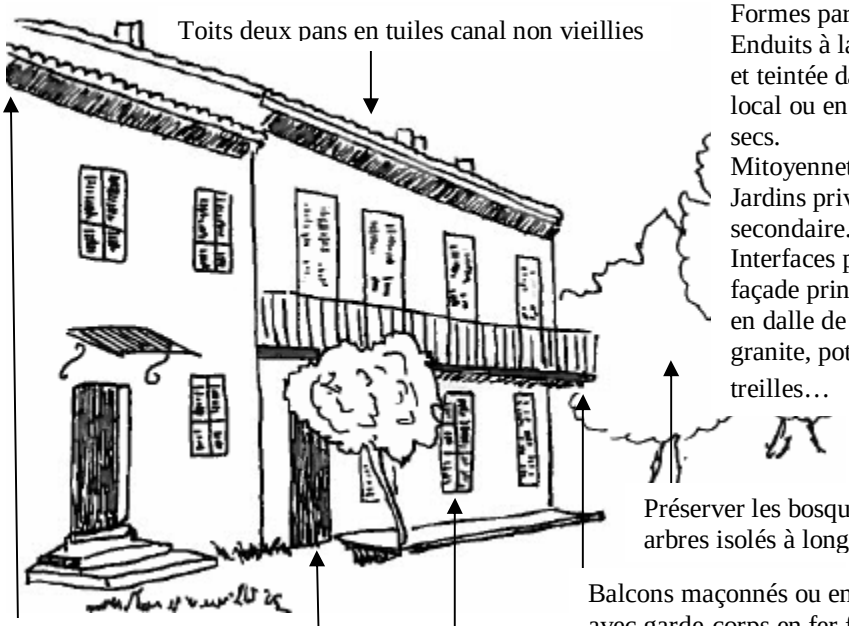
Pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère, les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs seront interdits en façade principale et ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments ou dans les murs.

Constructions mitoyennes traditionnelles

Chigliani, Nesa, Saint-Antoine, Appriciani, Sagone

Alignement des bâtiments.
Façades sobres sans décrochés.
Formes parallélépipédiques.
Enduits à la chaux projetée, lissée et teintée dans la masse avec du tuf local ou en pierres de granit joints secs.
Mitoyenneté.
Jardins privatifs en façade secondaire.
Interfaces public/privé ouverte en façade principale : petites terrasses en dalle de Brando ou pavage de granite, poteries plantées, petites treilles…



Préserver les bosquets de chênes et les arbres isolés à longues tiges

Balcons maçonnés ou en pierres de granite avec garde-corps en fer forgé.

R+1
Encorbellement en terre cuite sur maçonnerie (30cm).
Décalage entre deux bâtiments inférieur à 1 niveau.

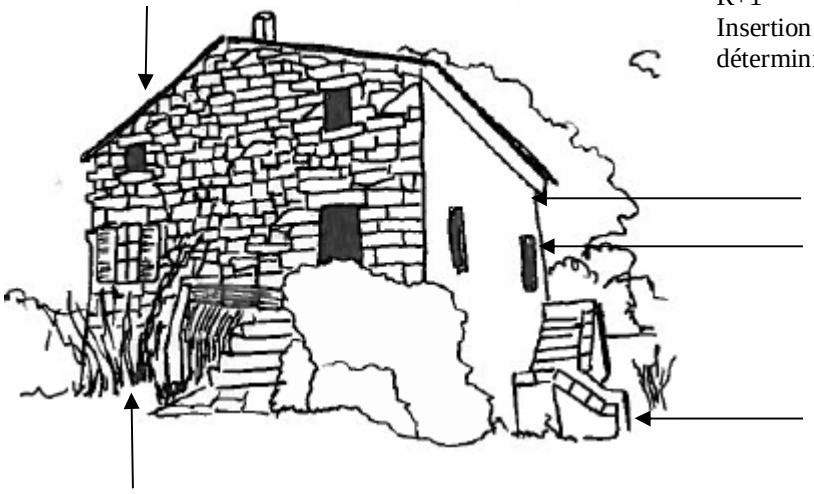
Portes pleines type corse

Alignement des ouvertures et des fermetures.
Fenêtres françaises à petits carreaux.
Volets persiennes.

Constructions individuelles traditionnelles

Toit deux pans en tuiles canal non vieillies
Débordement de l'acrotère de 30cm.

Constructions sobres sans fioritures ni décrochés.
Constructions plus hautes que larges
R+1
Insertion dans le terrain naturel et en respect du déterminisme paysager



Mur en pierres de granite, joints secs ou enduits à la chaux projetée, lissée, teintée dans la masse avec du tuf local.
Ouvertures plus hautes que larges
Volets persiennes ou plein néo-corse.

Escaliers extérieurs en granite et dalles en pierre de Brando ou similaires. Ou maçonnés enduit projeté lissé.

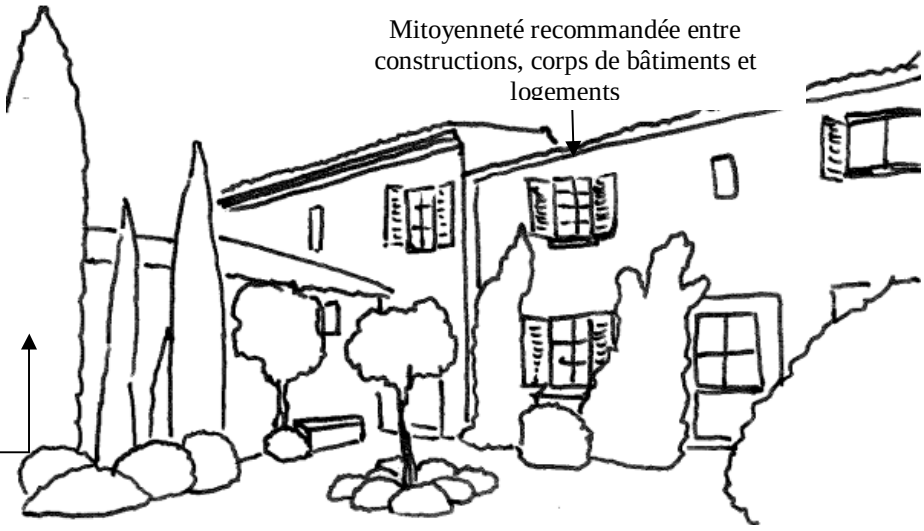
Treilles en fer forgé avec vigne vierge, bignone,

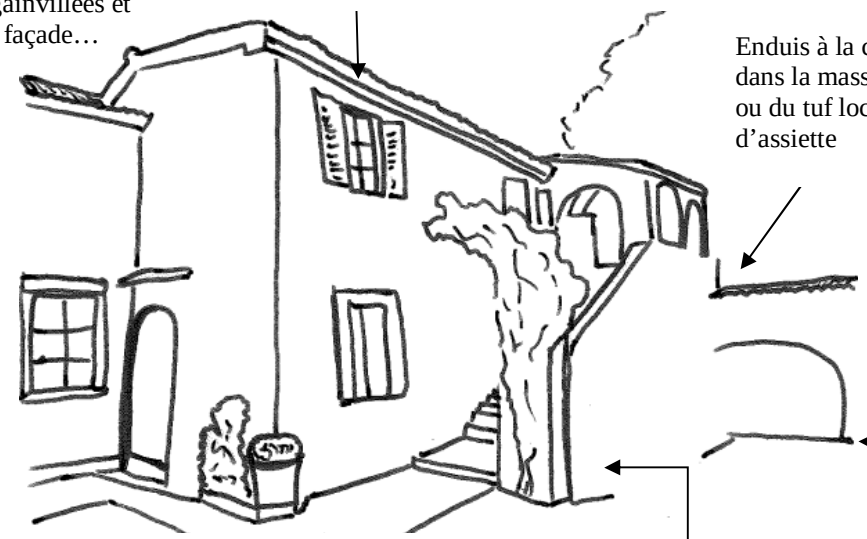
Exemples architecturaux et paysagers en zone urbaine
Constructions en zone UA type traditionnel corse

Chigliani, Nesa, Saint-Antoine, Appriciani, Sagone

Exemples de maisons individuelles ou mitoyennes - types corse & provençal

Zones UA – Chigani, Appriciani Sagone, Nesa



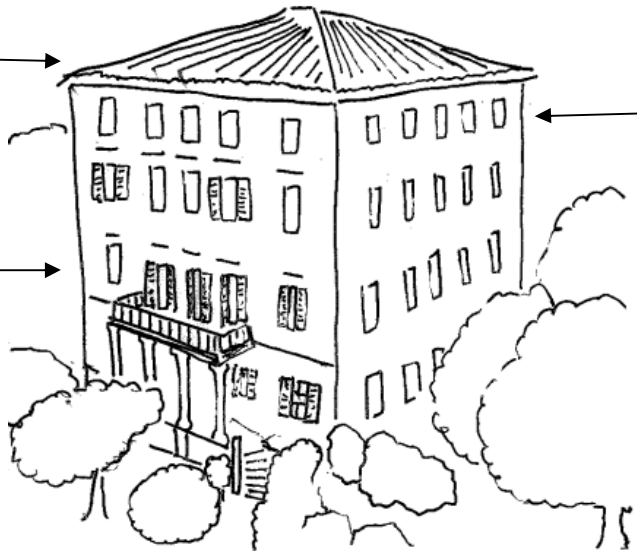




Exemple de constructions groupées
Zones UA de Vico cœur de village – E Pieve

Toits 4 pans – tuiles canal
Lorsque emprise du bâtiment supérieure à 150m²

Alignement des ouvertures entre elles.
Fenêtre françaises à petits carreaux.
Volets en persiennes
Balcons autorisés en façade principale.
Garde-corps en fer forgé.



R+3
Sous-sol (3m.) dédiés au stationnement des véhicules
Façades sobres sans décrochés.
Enduis teinté dans la asse avec du sable de carrière ou du tuf local, projeté et lissé.

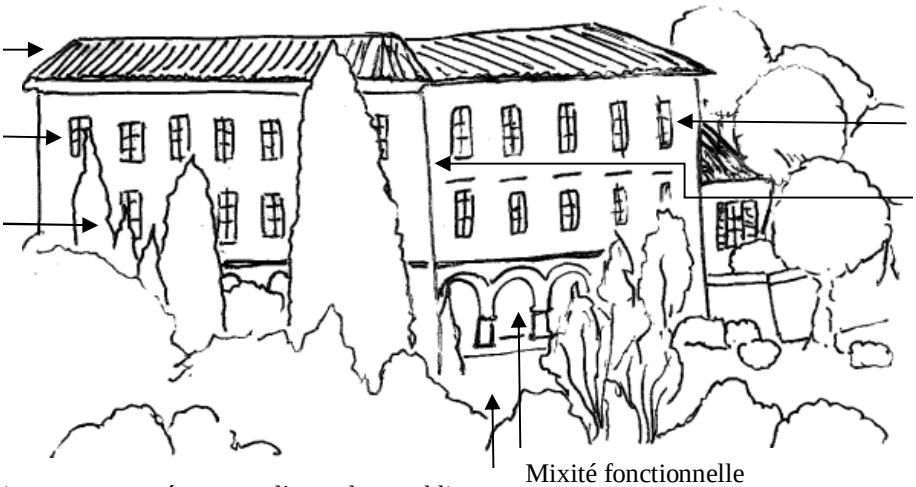
Végétalisation des abords des bâtiments avec des essences résistantes au climat méditerranéen.

- ✓ Arbres à longues tiges.
- ✓ Massifs d'agréments
- ✓ Alignements d'arbres

Toits deux pans

Façades sobres sans décrochés

Végétalisation des interfaces : cyprès d'Italie, oliviers, agrumes, magnolias…



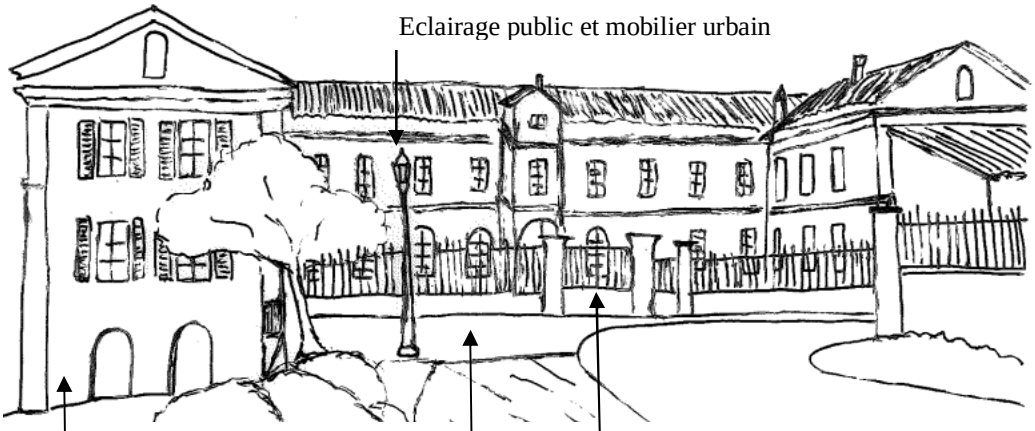
R+2
Alignement des fenêtres

Mitoyenneté des bâtiments

Bâtiments regroupés autour d'une place publique

Mixité fonctionnelle
Galerie au rez-de-chaussée
Services publics aux étages inférieurs, logements à l'étage

Eclairage public et mobilier urbain



Mixité fonctionnelle
Plusieurs services publics peuvent être regroupés dans u même bâtiment.
Plusieurs corps de bâtiments possibles

Place publique
Piétonne et paysagée

Cour protégée par des grilles et un portail
Crèche associative, école communale
CLSH, garderie…

Toit 1 pan si surface inférieure à 25m²
Eco-constructions
Constructions passives avec inertie lourde.

Combles aménageables
Petites salles de sport, fitness, danse…

R+2 – R+3
Façades sobres sans décrochés.
Alignement des ouvertures

Plantations d'agrément sur les interfaces avec des essences résistantes au climat méditerranéen



Terrasse avec accès direct au centre médical

Sous-sol aménageable ou garages



Fontaine

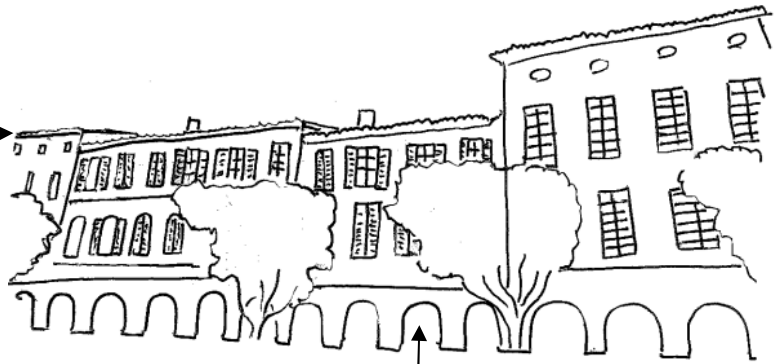
Piazza Lungha

Alignement d'arbres autour des fronts bâtis et de la place centrale

Combles aménageables

Toits 2 pans

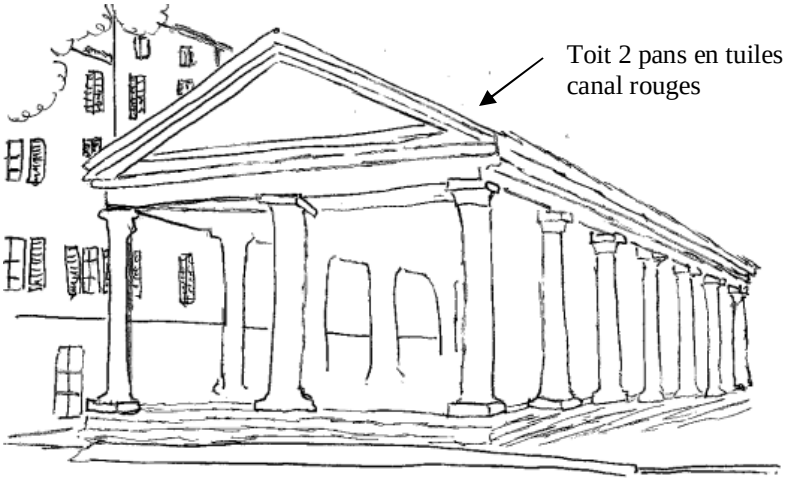
Mixité fonctionnelle
Logements à l'étage
Activités à caractère économique et de services au rez-de-chaussée



Piazza Lungha

Galerie – échoppes, petits commerces, services de proximité, ateliers d'artisans

Toit 2 pans en tuiles canal rouges



Marché couvert
Colonnade
Espace ouvert et ventilé

Place publique en périphérie immédiate

Caractère de la zone UD

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UD est une zone urbaine d'habitat groupé à dominante résidentielle. Excepté Chigliani et Appriciani, elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

Elle a une vocation essentiellement d'habitation dans laquelle peuvent exister des commerces, des activités de services, des hébergements touristiques et des équipements d'intérêt collectifs et services publics.

L'objectif est de renforcer les densités chaque fois que cela sera possible. Renforcer l'armature urbaine des espaces résidentiels existants.

La zone UD couvre les secteurs de Sant'Appianu, de plein soleil, d'A Torra en de l'agglomération sagonaise, et couvre les quartiers périphériques des noyaux anciens de Vico, d'Appriciani, de Chigliani et d'E Pieve.

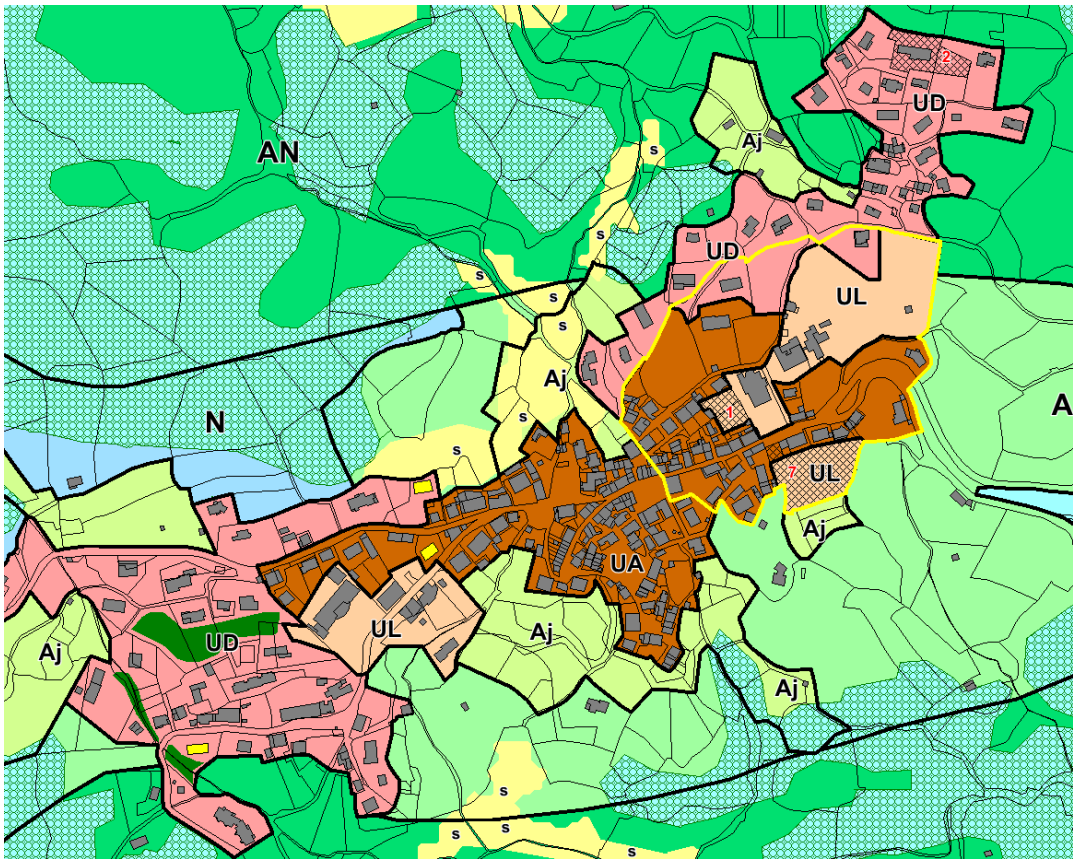
Au titre de la préservation du réseau hydrographique, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux.

Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.

Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

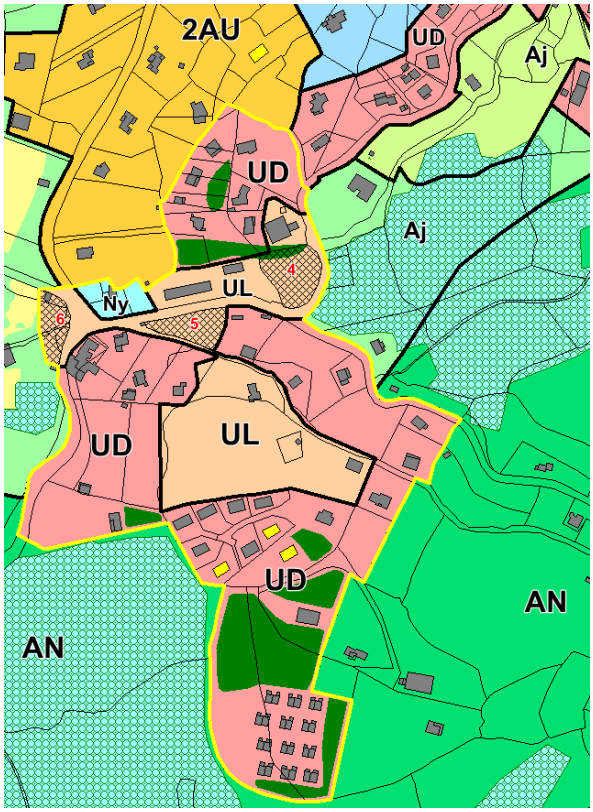
Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable

Les prescriptions applicables à ces secteurs sont édictées à l'article A2.

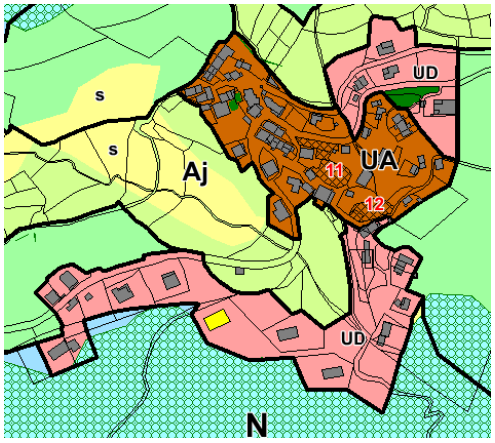


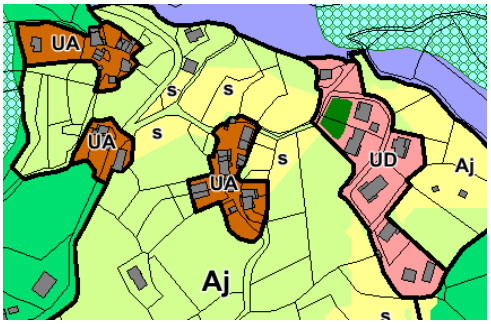
Périphéries village de Vico - E Pieve

Entrée ouest – espace villageois de Vico – Saint-Antoine

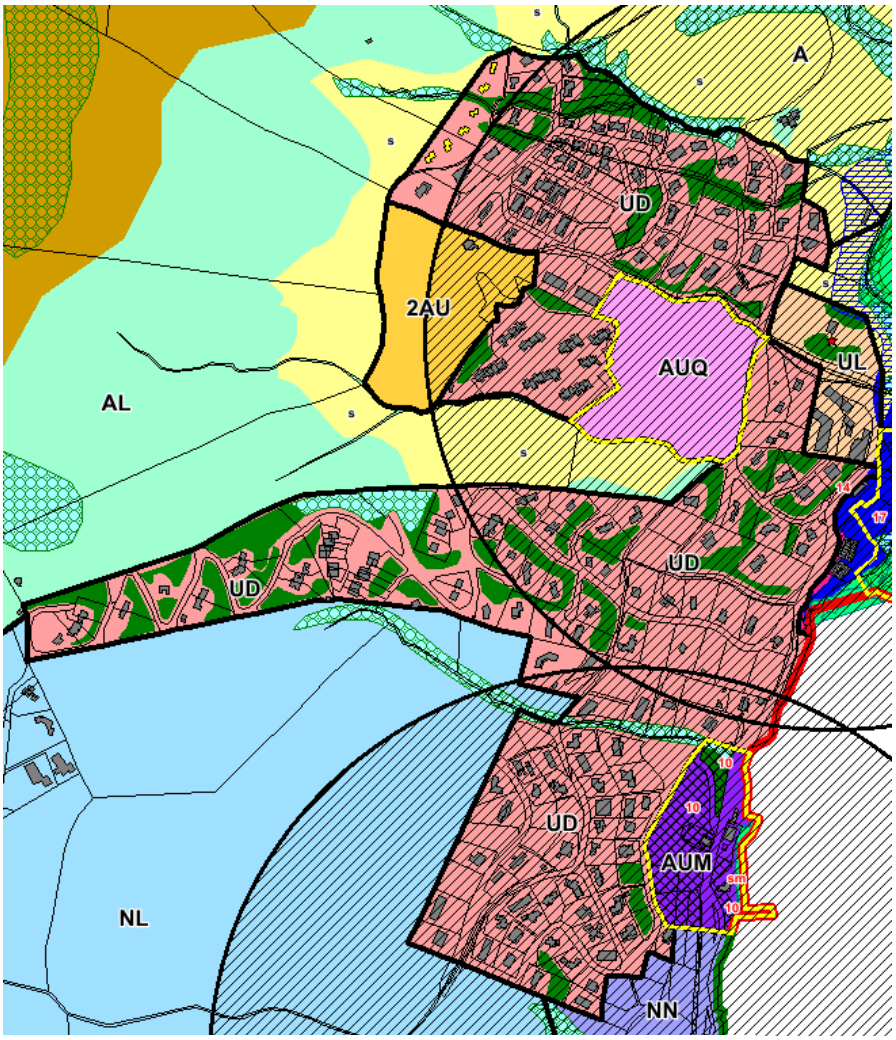


Périphéries – village d'Appriciani





Périphérie hameaux de Chigliani



Périphéries résidentielles – agglomération de Sagone

Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article UD-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UD-2 et dans la définition du caractère de la zone UD. Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇨ Les activités des secteurs secondaires et les entrepôts.
- ⇨ Le commerce de gros.
- ⇨ Les activités relevant des hébergements touristiques de plein air type du camping-caravaning, les HLL et mobile-home.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇨ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols que celles d'origine.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation « UDi », toute construction est interdite.

Article UD-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation *(secteur de Vico Est – E Pieve et secteur de Vico ouest – col de Saint-Antoine).*

Dans la zone UD, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UD et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.

1. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

    - ⇨ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
    - ⇨ Que la construction se fasse à l'identique.

2. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 3m. de la construction et 5m. des limites séparatives.

3. Les abris de jardins, pool house et garages suivant les mêmes caractéristiques que la construction principale et à moins de 10m. de la construction principale.

4. Les extensions des constructions existantes dans la limite totale de 250m² d'emprise au sol pour les constructions individuelles et 400m² d'emprise au sol pour les logements

collectifs, tout en respectant les mêmes orientations que la toiture et le bâtiment principal. Les dépendances seront accolées au volume principal.

5. Les constructions d'habitation sous forme de maisons individuelles, maisons de village mitoyennes et/ou de logements collectifs.

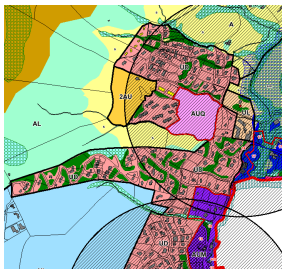
   Concernant les densités :

   ⇨ Densité minimale de 8-15 logements à l'hectare sur A Torra, Plein soleil, Sant'Apprinau, Saint-Antoine.
   ⇨ Densité minimale de 10-20 logements à l'hectare sur Chigliani, E Pieve, Vico.

6. Les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

7. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :

   ⇨ Les activités de services.
   ⇨ Les commerces de détail.
   ⇨ L'artisanat.
   ⇨ Les hôtels.
   ⇨ La restauration.
   ⇨ Les hébergements touristiques autres que des hôtels.



Sur les zones UD de Sagone, les projets reposant sur l'emprise des secteurs couverts par la **protection des monuments historiques** devront obligatoirement être soumis à l'Architecte de Bâtiments de France pour avis (Sant'Appianu, Plein soleil, A Torra).

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

⇨ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.
⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article UD-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les programmes en devenir :

De façon générale prévoir 20% de logements sociaux et 30% de logements locatifs en sus.

50% de T4-T5 pour tous programmes.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UD-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

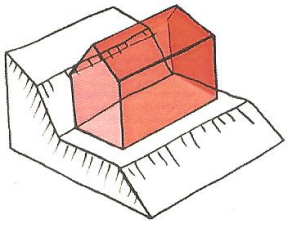
Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

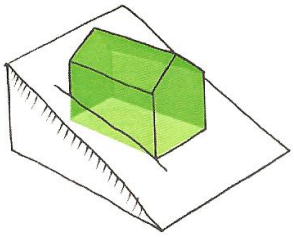
L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,60 en UV.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

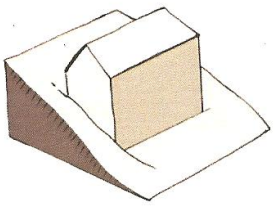


NON.
Implantation en travers de la pente avec déblais-remblais important et destruction (ou non remplacement) du niveau de sol naturel.
À éviter absolument.



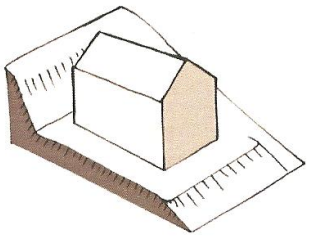
ENCORE MIEUX.
Implantation en parallèle de la pente, avec encastrement dans le niveau de sol. La surface de paysage naturel transformée est réduite.

OPTION : mini-nivellements en terrasses. *



OUI
...rs de la pente mais par encastrement dans le niveau de sol naturel (ou reconstitution). Acceptable du point de vue paysager.

OPTION : mini-nivellements en terrasses. *



NON.
Implantation en parallèle de la pente mais avec déblais-remblais important.
À éviter.

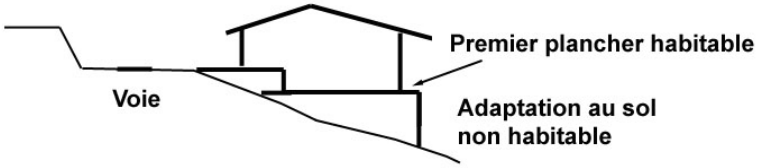
Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 80 cm par rapport au terrain naturel post construction et à un maximum de 150cm. pour toute adaptation au sol. Aucune ouverture n'est autorisée sur les volumes d'adaptation au sol. Aussi, ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.





4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 m.

Entre constructions

Mitoyenneté recommandée.

Plusieurs constructions au sein d'une même propriété recommandée lorsque l'emprise foncière le permet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

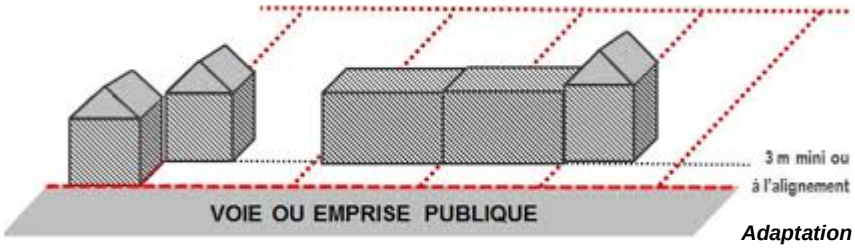
Rappel : le perron ne constitue pas l'alignement.

Pour les constructions mitoyennes, les façades sont alignées.

Pour les constructions individuelles isolées et annexes, l'implantation des constructions se fait à au moins à 3 m. des emprises publiques ou à l'alignement.

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant ou à moins 3m. des emprises publiques.

Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.

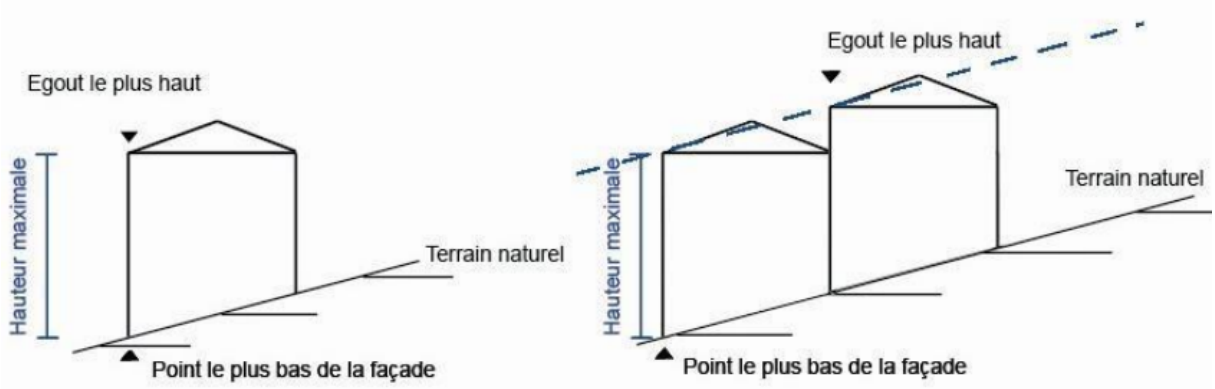


Adaptation au sol en UC

Les piscines devront respecter un recul minimum de 3m. des voies et emprises publiques.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtages et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Constructions nouvelles, en cas de mitoyenneté

Si la construction nouvelle est implantée entre deux bâtiments existants, la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

Constructions nouvelles non mitoyennes : leur hauteur calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

- ⇨ 7m.max, entre 1 & 2 niveaux (R+0 / R+1) pour les constructions d'habitat individuel.
- ⇨ 10m. et 3 niveaux (R+ 2) pour les constructions d'habitat collectif et les hôtels.

Dans tous les cas, la hauteur ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du village.

Ces conditions de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics sauf à proximité d'un édifice répertoriés ou classé (Cf. annexes du présent règlement et/ou le rapport de présentation).

Dans tous les cas, *pour les logements collectifs, les projets hôteliers et établissements recevant le public un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol*, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3 m.

Article UD-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.





5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇨ Poternes.
- ⇨ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.
- ⇨ Le bois nu. Un enduit projeté lissé et teinté dans la masse est obligatoire pour toutes constructions qui ne seront pas en pierres apparentes.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

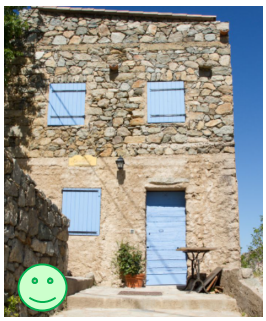
Palette des couleurs types pour les menuiseries

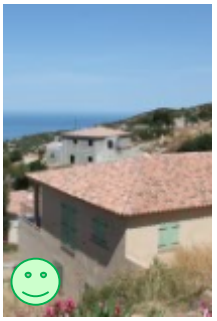


Palette des menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.





5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les cheminées en saillie.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.





5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être pleins et d'une épaisseur > à 25mm.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.





5.8 Toitures

Toits 2 pans.
Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m² d'emprise.
Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes, les constructions et les parties de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.
Tuiles canal, romanes ou mécaniques tons rosé à beige.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 20 et 30% de pente.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou couverts de d'une terrasse avec des dalles de terre cuite couleur brique.

Les volumes secondaires peuvent être réalisés en toitures terrasses.
Toits terrasse obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits).

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇨ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇨ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.



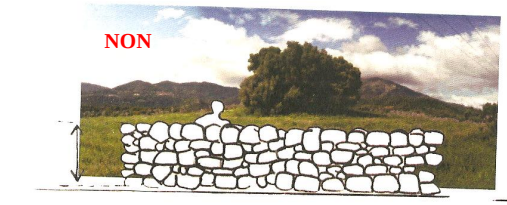





5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.



Des principes à retenir

La faible hauteur laisse voir le paysage derrière.



Les clôtures sont elles-mêmes transparentes au regard.




Chaque lieu avec ses caractéristiques inspire un genre de clôture, la diversité des éléments minéraux ou végétaux met en scène le paysage (fenêtre de vues, réutilisation d'éléments du paysage, séquences….).

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.

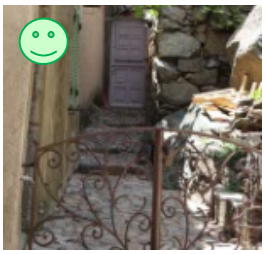


Portails

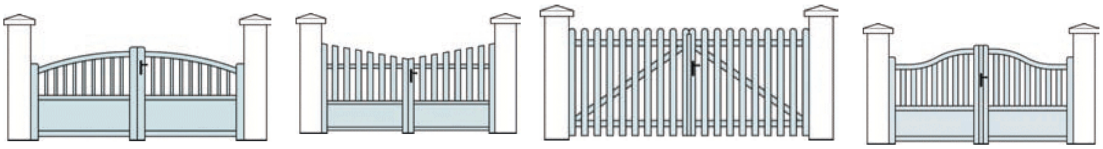
Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits



- ⇨ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇨ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇨ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇨ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇨ Les balustres.
- ⇨ Les poternes.
- ⇨ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇨ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇨ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇨ Les clôtures opaques.



Demi-ajouré cintré | Demi-ajouré en pente | Ajouré droit | Chapeau de gendarme

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à un commerce ou à un hébergement touristique et situées au niveau du rez-de-chaussée dudit bâtiment sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 15% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

Le PVC est interdit.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles accueillant des logements collectifs et/ou des logements locatifs, des hébergements touristiques devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et/ou la pose sur au-moins 30% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les panneaux photovoltaïques, le chauffage solaire, Les réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, les pompes à chaleurs, ne doivent en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux de la zone UA des villages et quartiers anciens de Chigliani, Appriciani, Sagone, Saint-François, Nesa et de Vico.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

5.13 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologique, paysagère et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

5.14 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m^3 en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

Pour les hôtels et logements collectifs cette capacité minimale sera poussée à 50m^3.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.





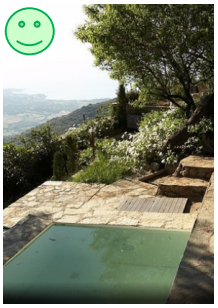
5.15 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

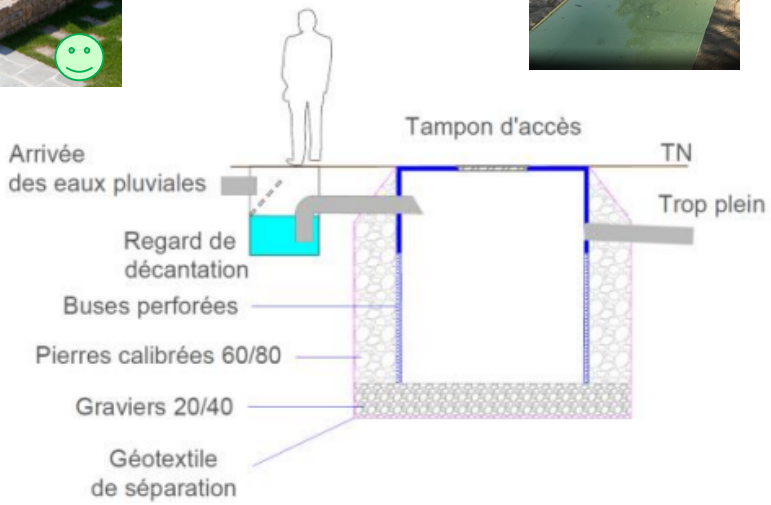
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Le revêtement des piscines sera de couleur blanche ou sable.









Exemples de constructions individuelles et mitoyennes regroupées
Zones UD



Maisons mitoyennes regroupées en pâtés de maisons autour d'un espace public, d'une piazzetta.

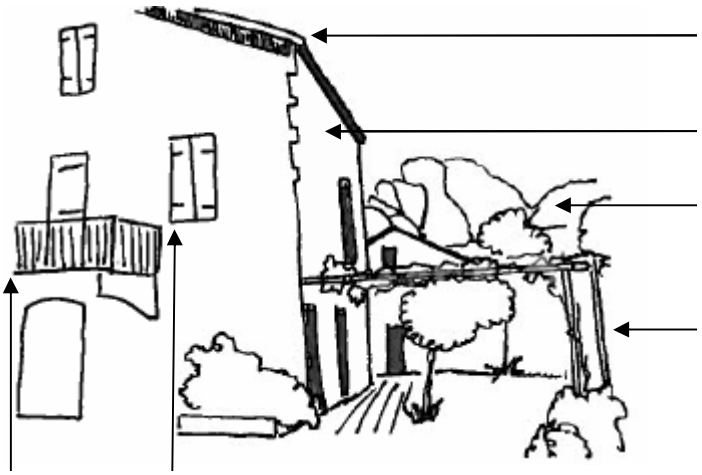
Jardinets en façade secondaire.
Végétation méditerranéenne résistante au climat.
Maintien au maximum de la végétation en place.
Coefficient d'imperméabilisation de 0,40.
Coefficient biotope de 0,60.

Construction et volumétries type parallélépipèdes.

Toits 2 pans en tuiles canal.
Toits 1 pan si emprise au sol du bâtiment ou du décroché est inférieure à 30m².
Ouvertures plus hautes que larges.
Menuiseries françaises à petits carreaux.
Volets persiennes.

Pas de clôtures.
Limites séparatives formalisées par des haies vives.

Construction Individuelle 4 faces



Toit 2 pans en tuiles canal rouges
Emprise au sol < à 200m²

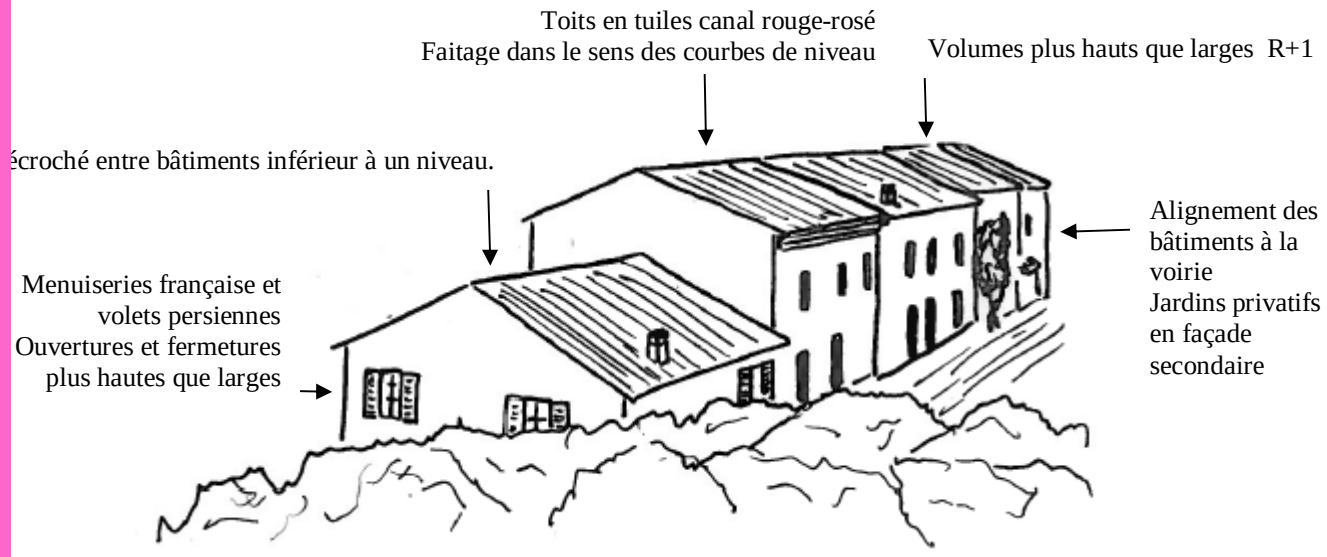
Façade simple sans décroché, enduit à la chaux projeté, lissé teintes dans la masse avec du tuf local.
Insertion du bâtiment dans le site support (amas rocheux, végétation, pente..).

Treilles en fer forge ou en bois
Vigne vierge, bignone, bougainvillée.

Balcons maçonnés et/ou en pierres & garde-corps en fer forgé.

Alignement des ouvertures et des fermetures.
Volets pleins.
Ouvertures et fermetures plus hautes que larges.

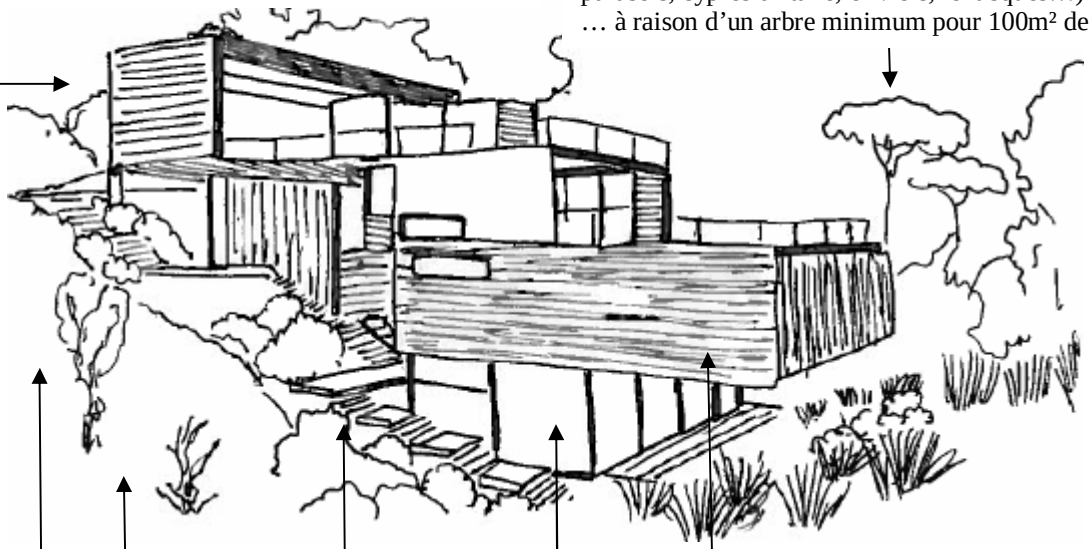
Exemples de maisons mitoyennes de village – zones UD et UA



Exemples architecturaux et paysagers en zones UD
Constructions contemporaines toit terrasse végétalisé et insertion dans la pente

Insertion des constructions à partir de la végétation existante et du modelé naturel du terrain qui conditionnement l'organisation de la construction et non l'inverse.

Plantation d'arbres à longues tiges (2m. de hauteur minimum) résistantes au climat méditerranéen (pins parasols, cyprès d'Italie, oliviers, lentisques…) …
… à raison d'un arbre minimum pour 100m² de foncier.



Pente naturelle restituée à la livraison des travaux. Enrochements interdits

Arbousiers, oléo-lentisques, chênes…

Transition entre paliers successifs par escaliers.

Ouvertures et fermetures plus hautes que larges. Baies vitrées et volets roulants ou coulissants.

Forme des bâtiments parallélépipédique. Ossature bois possible. Parement bois possible.

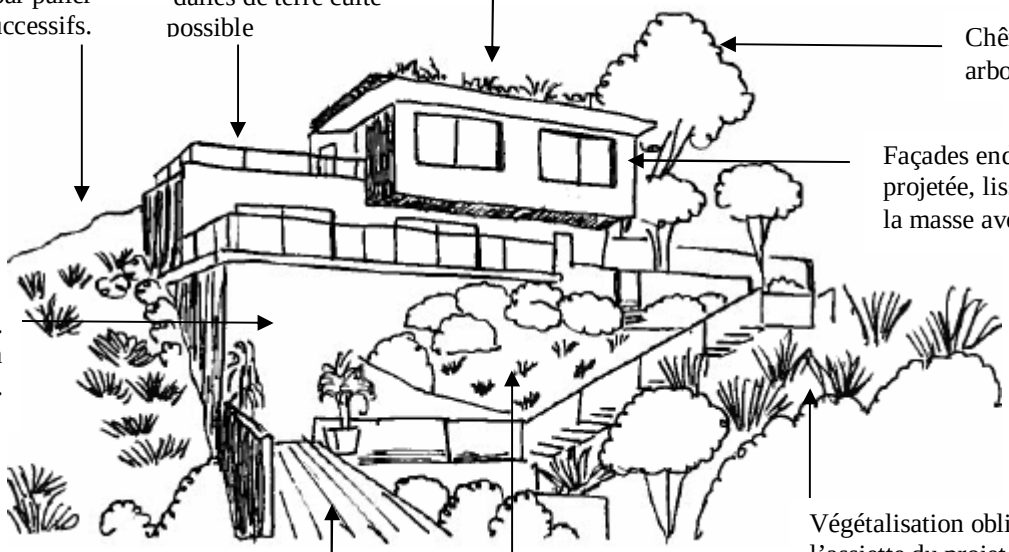
Insertion obligatoire du bâtiment à la pente par palier successifs.

Roof top en bois possible Toit terrasse en dalles de terre cuite possible

Toit terrasse végétalisé

Chênes, pins parasols, arbousiers, lentisques

Façades enduites à la chaux projetée, lissées, teintée dans la masse avec du tuf local.



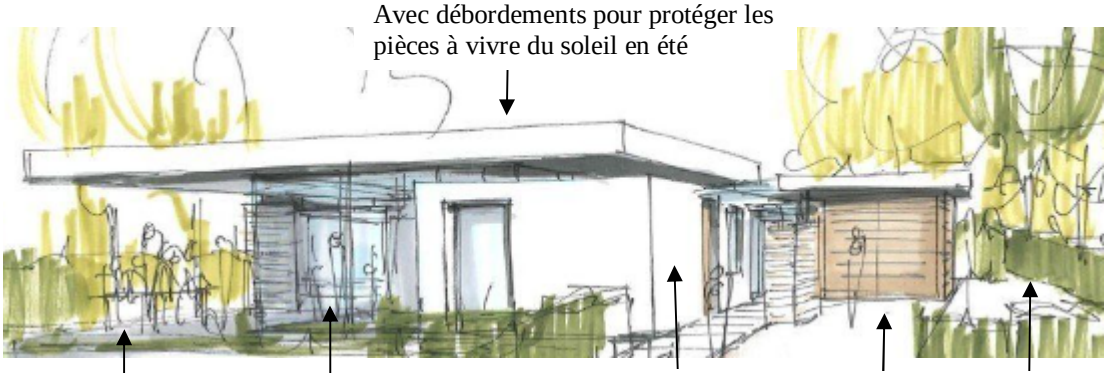
Mur aveugle. Adaptation à la pente.

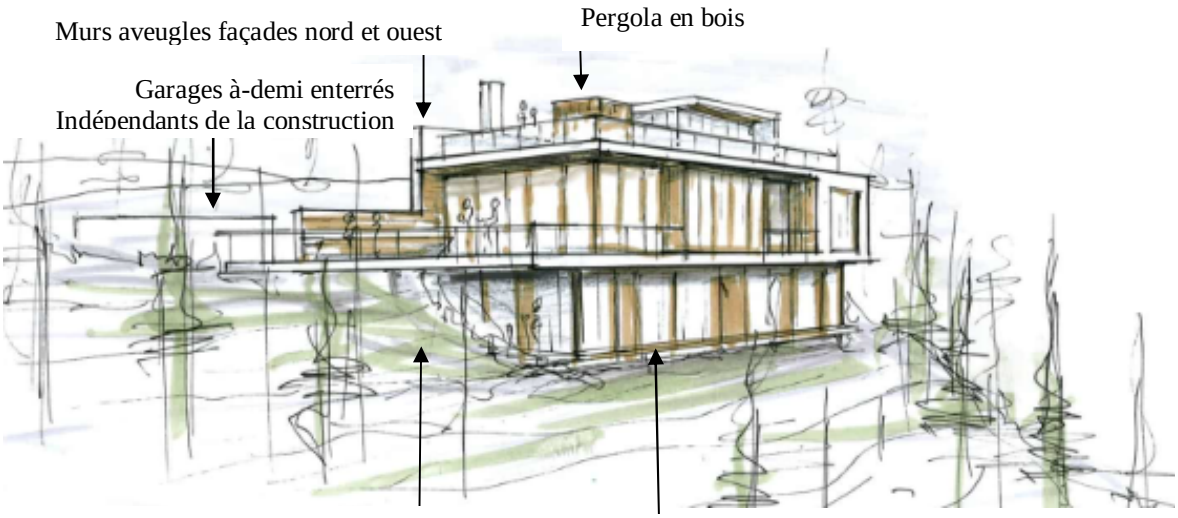
Terrasses en bois, en pierres de Brando ou en dalles de terre cuite.

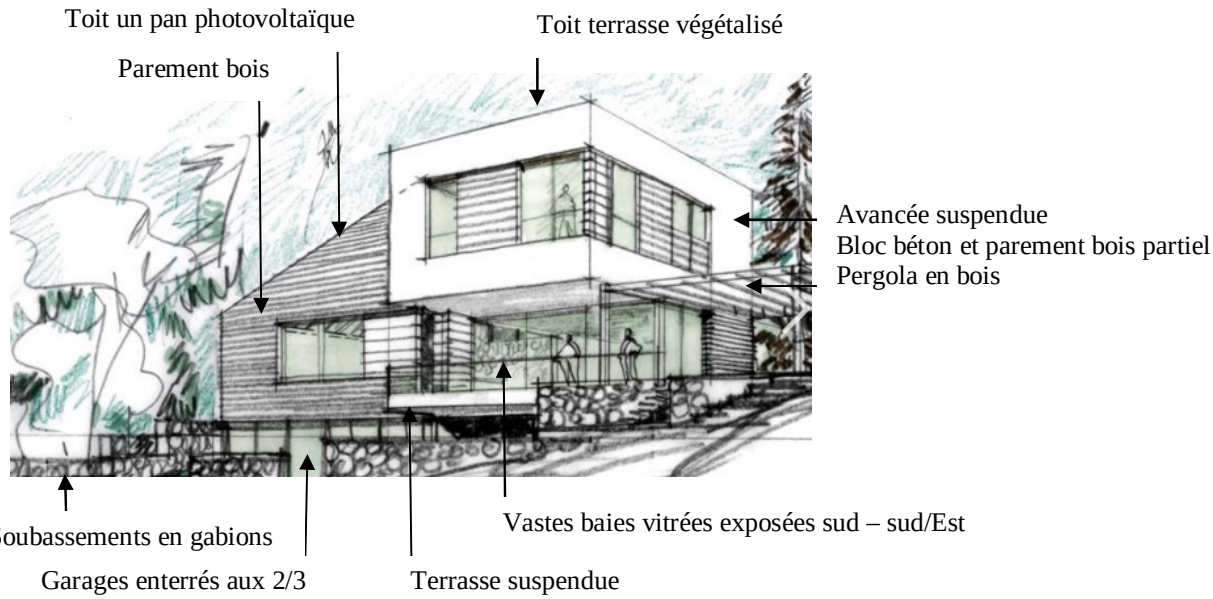
Végétalisation obligatoire des terrasses artificialisées

Végétalisation obligatoire de l'assiette du projet à raison d'un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou de 10ml de haie vive ou d'un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

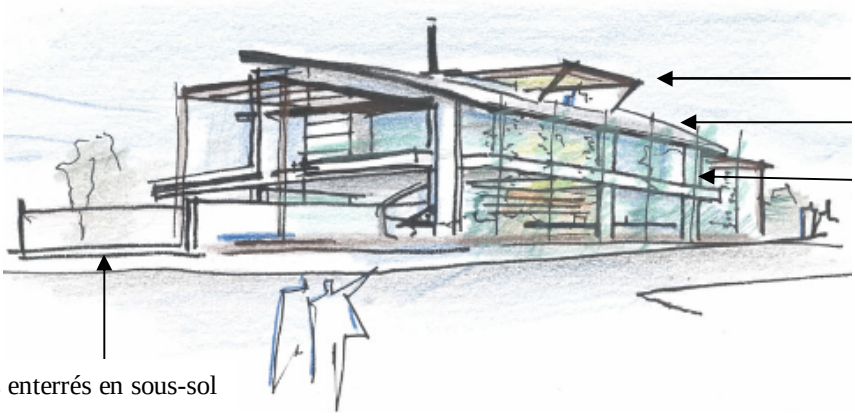
Exemples de constructions d'habitation - type contemporain - Zones UD







Exemples de constructions contemporaines
Zones UD



Terrasse aménagée
Casquette de panneaux photovoltaïques
Vitrines en façade principale donnant sur voirie

Garages enterrés en sous-sol

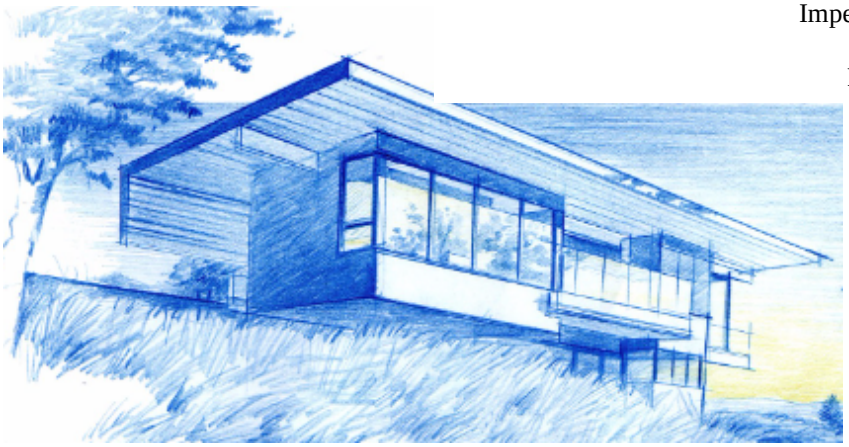
Toit terrasse végétalisé

Structure béton avec parement bois
Terrasses extérieurs en bois
Surfaces commerciales également à l'étage type débit de boissons, restaurants

Bâtiment aéré par de vastes vitrines



Imperméabilisation limitée aux bâtiments et dessertes
Végétalisation systématique des abords
Plantation d'arbres à longues tige – eucalyptus…



Bâtiment en béton avec enduit à la chaux teinté dans la masse avec du tuf local ou du sable de carrière.
Bâtiment semi suspendu
R+1 - R+2
Toit terrasse avec 100% de panneaux photovoltaïques
Garages enterrés en sous-sol et/ou sous bute artificialisée et végétalisée.

Bâtiment bioclimatique à inertie lourde
Bâtiment ossature bois et parement bois
R+1
2 niveaux de surfaces commerciales
Petits commerces
Garages en sous-sol sous talus artificialisé et végétalisés
Végétalisation des abords du bâtiment par des arbres à longue tige (tilleuls)



Article UD-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30% et/ou d'un niveau supplémentaire.

6.2 Surface éco-aménageable

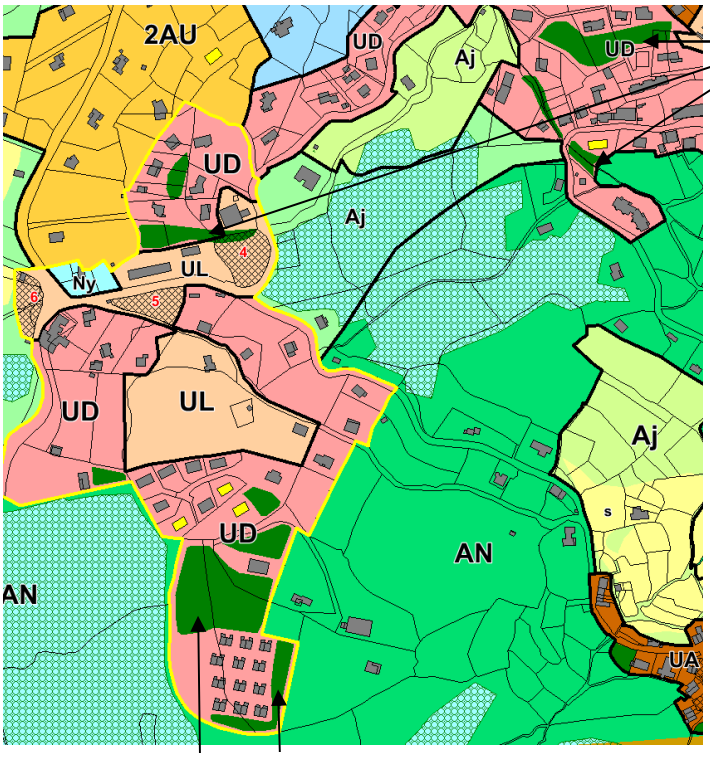
L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

Un coefficient biotope de 0,60 porté à 0,80 sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇨ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇨ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇨ Les jardins-vergers.
- ⇨ Les pentes.
- ⇨ L'imbibition des sols.
- ⇨ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇨ Les habitats de la faune et de l'avifaune.



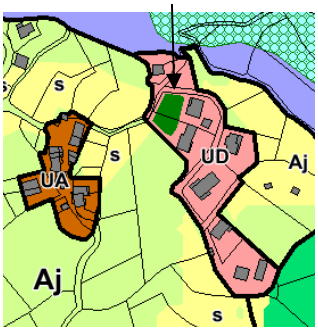
Culture d'oliviers

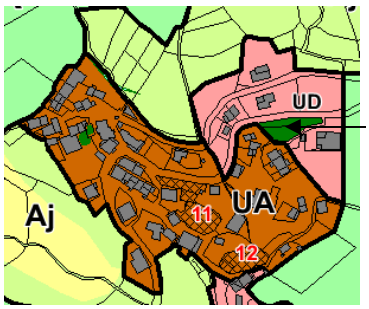
Interface verte avec les espaces agraires



Coulées vertes
Corridors écologiques

Jardins de polyculture





Pente

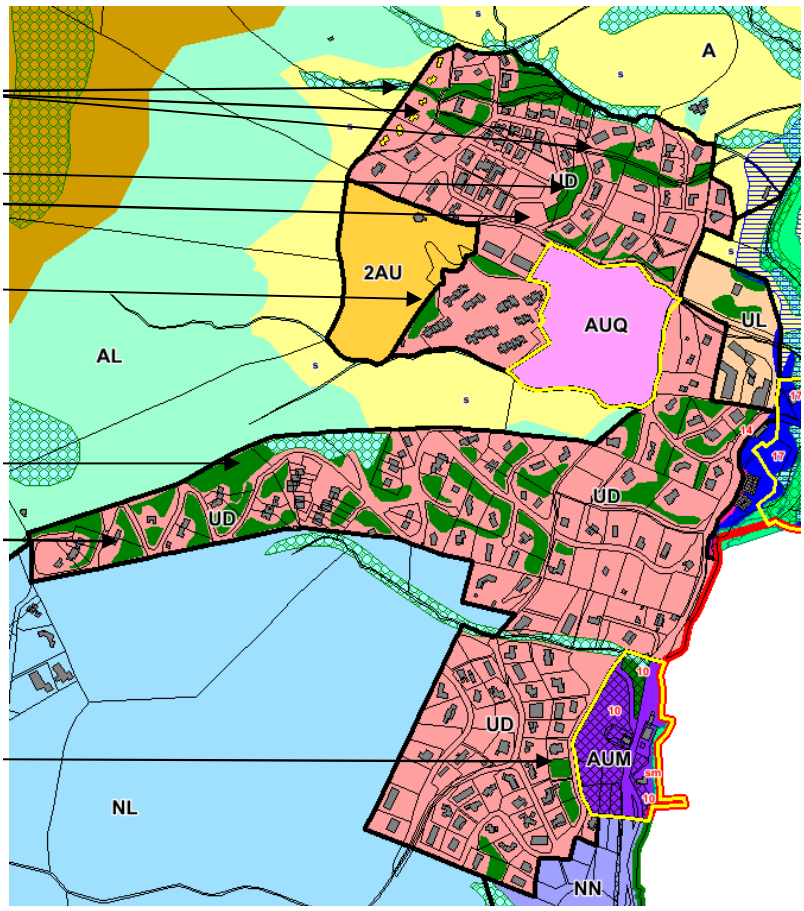
Coulée verte
Libre circulation des eaux pluviales

Espace vert du lotissement
Libre circulation des eaux pluviales

Interface verte

Interface verte

Pentes
Interface verte de pins maritimes – pins parasols, jardins d'agrément et boisements
Meilleure intégration des bâtiments dans la pente et sur le site support



Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge….) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales



L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

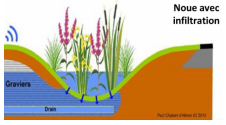
Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.



L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

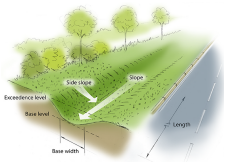


En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).



Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.



Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie.

6.4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillement pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, murets en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, restanques..).



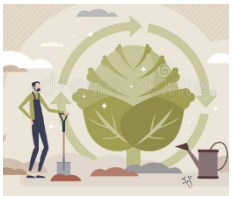
Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

De façon générale, les pratiques de la permaculture sont vivement recommandées au sein des parcelles privatives.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.
Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

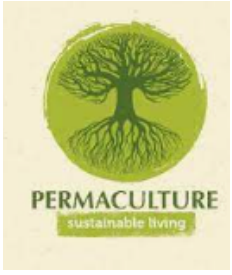
Plantation d'arbres fruitiers méditerranéens sur les espaces publics (oliviers, amandiers, plaqueminiers, agrumes).

La végétation préexistante



Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.
Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.



Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basses résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige d'agrément ou fruitier (+ 2m² de hauteur) ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises



- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, magnolias, cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, lentisques …
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, lantanas, rosiers.
- ⇨ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UD-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application



Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus sur les espaces recevant le public.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .



Pour les hébergements touristiques marchands, les aires de stationnement devront prévoir obligatoirement au moins une borne photovoltaïque de recharge pour les véhicules électriques.

Sur les aires de stationnement publiques situées au niveau des concentrations urbaines, prévoir systématiquement un emplacement dédié à la recharge photovoltaïque des véhicules électriques.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement



- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇨ Pour les restaurants et débits de boissons : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇨ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

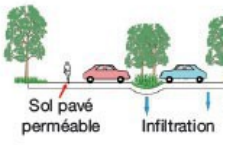


⇨ Pour les deux roues au titre des bâtiments d'hébergements touristiques et les logements : 1 place pour 80m² de plancher.

⇨ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.

⇨ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier. Elles présenteront une ossature bois lamellé-collé en vue de la meilleure insertion possible.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.



Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

7.3 Les zones de manœuvre



Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté, les voies douces.

Indépendantes des voies publiques.

Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article UD-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UD-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

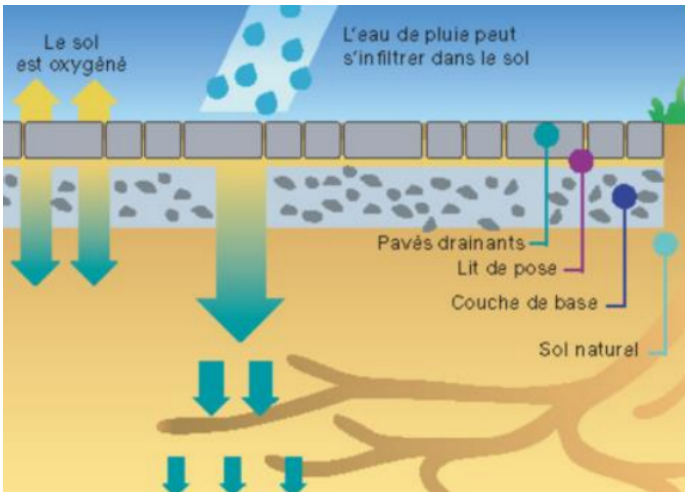
Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voierie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités



Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

- ⇨ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇨ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇨ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Article UD– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.



9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement



Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.
- ⇨ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

Les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments ou dans les murs de clôture.



Caractère de la zone UL

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UL est vouée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics et notamment des locaux et bureaux accueillant le public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, des salles d'art et spectacles, des équipements sportifs, des lieux de cultes et autres équipements recevant le public comme un centre culturel, une place publique, un théâtre de verdure, un marché, un parc paysager, des petits squares...

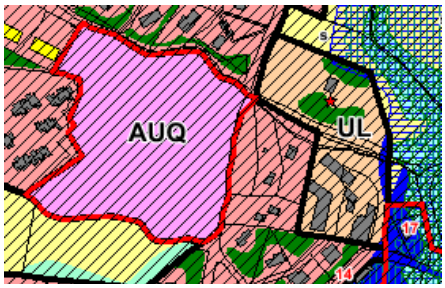
Elle a une vocation publique, toutefois les activités de services et équipements doivent être compatibles avec les zones d'habitat voisines.

L'objectif est de renforcer la place des espaces et des équipements publics au sein même des espaces habités et des polarités urbaines afin de renforcer le lien social et l'attractivité des quartiers résidentiels. Assurer un développement équilibré et durable du territoire et réduire les déplacements.

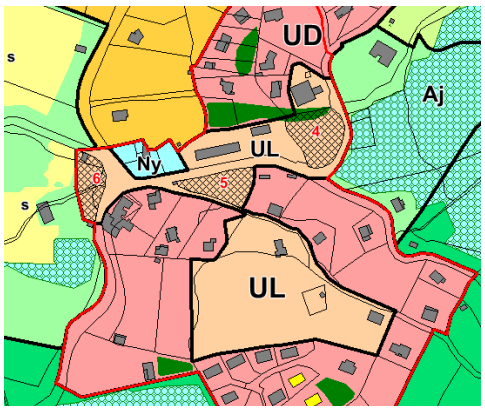
De façon générale il s'agira de renforcer les services publics et de s'adapter aux besoins générés par les populations nouvelles en vue de leur épanouissement.

La zone UL couvre les secteurs de l'espace villageois, du col de Saint-Antoine, de Sant'Appianu.

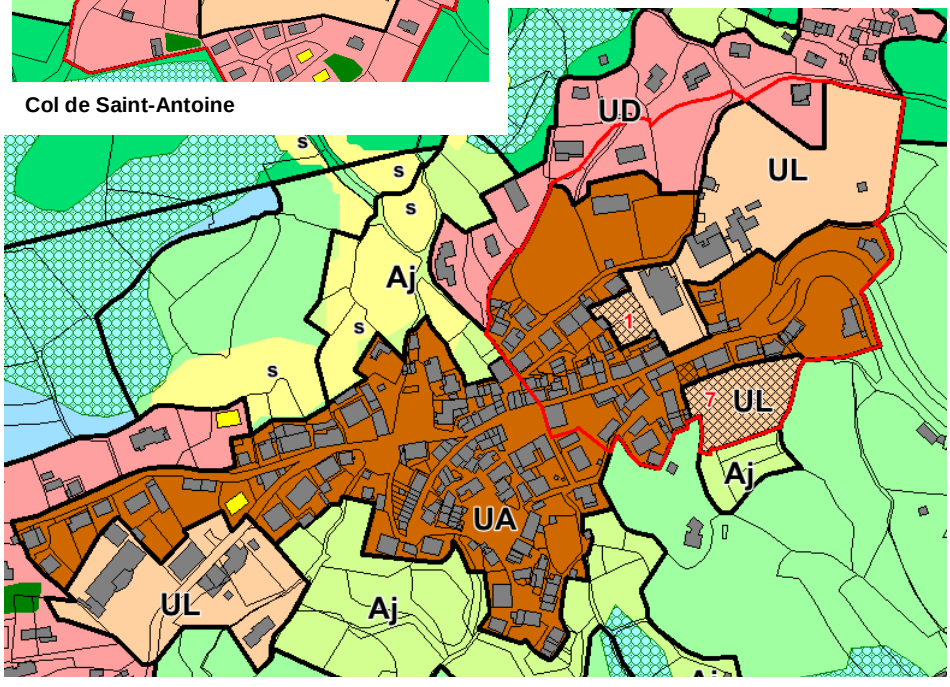
***Les secteurs « i »** correspondent aux zones inondables. Le règlement du PPRi de Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 en date du 13 janvier 1998 s'applique de plein droit. Toute constructibilité est interdite (zone rouge).*



Sant'Appianu – Cité administrative



Col de Saint-Antoine



Vico village

Col de Saint-Antoine :
Complexe sportif
Gendarmerie
Médiathèque - centre culturel
Square
Aires de stationnement…

Sant'Appianu :
Cité administrative
Mairie annexe
Tri postal
Communauté de communes
Gendarmerie
Centre archéologique
Musée
Aires de stationnement…

Vico village
Collège, école
Centre de secours
Complexe sportif
Eglise
EHPAD
Résidence senior
Centre médical
Théâtre de verdure
Place publique
Marché
Aires de stationnement
Parc paysager, Square…

Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article UL-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UL-2 et dans la définition du caractère de la zone UL. Notamment :

- ⇨ Les activités des secteurs secondaires et les entrepôts.
- ⇨ Le commerce de gros.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction ou tout aménagement recevant le public sont interdits.

Sur les secteurs identifiés « ULi » reposant sur le PPRI du Sagone, toute constructibilité est interdite.

Article UL-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 10m. des rives des cours d'eau.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Vico Est – E Pieve et du col de Saint-Antoine.

De manière générale et dans toute la zone :

1. Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

2. Les constructions seront obligatoirement implantées à une distance de 10m. au moins par rapport au réseau hydrographique en place.

Dans la zone UL, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UL et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.

2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

   - ⇨ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
   - ⇨ Que la construction se fasse à l'identique.

3. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics et notamment des locaux et bureaux accueillant le public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, des salles d'art et spectacles, des équipements sportifs, des lieux de cultes et autres équipements recevant le public comme un centre culturel, une place publique, un théâtre de verdure, un marché, un parc paysager, des petits squares …dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis alentours et des paysages.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇨ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.
- ⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article UL-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UL-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Sans objet.

4.3 Emprise au sol

Un coefficient d'imperméabilisation des sols (CIS) est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

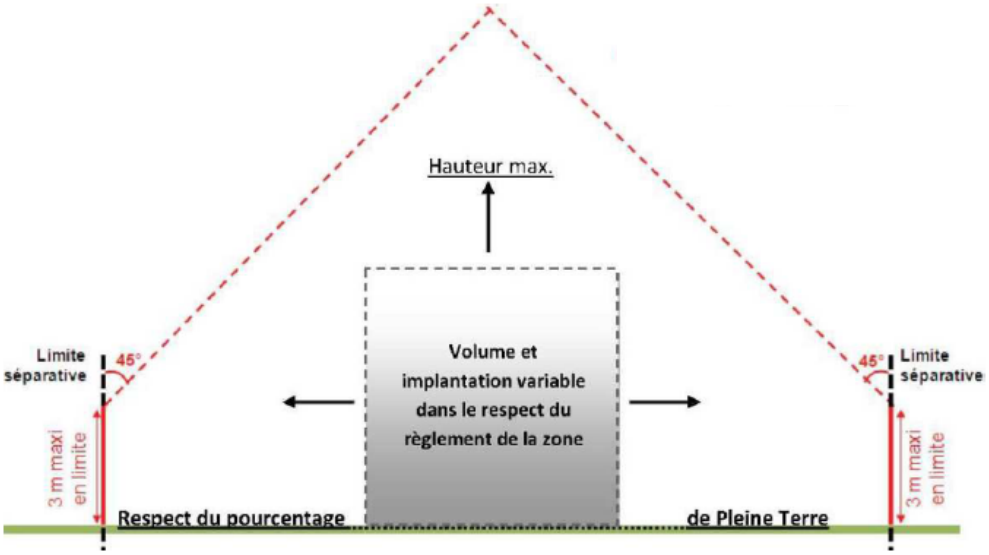
Il ne dépassera pas 0,40 sur Sant'Appianu.
Il ne dépassera pas 0,30 sur E Pieve et Saint-Antoine.

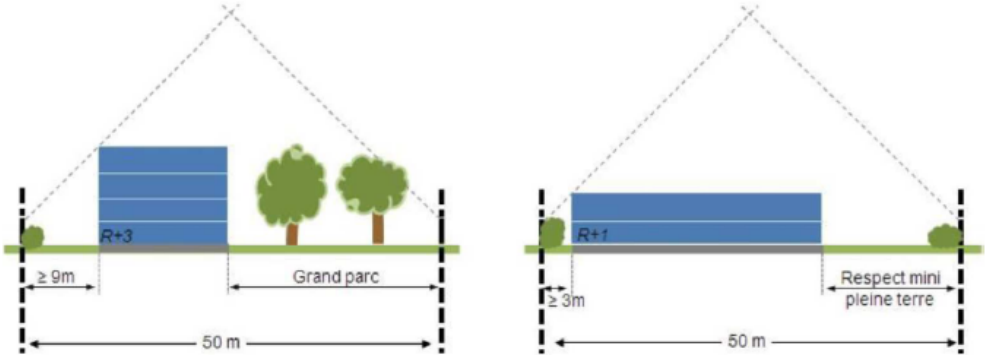
4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 10m. des berges des cours d'eau.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives





En tout point de la construction, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

Entre constructions

Sans objet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Les façades des bâtiments et superstructures seront alignées au minimum à 3 m. des emprises publiques (Cf. schéma de principe page précédente).

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.

La hauteur calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas 9m. et/ou 3 niveaux (R+2).

Un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3m.

Article UL-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇨ Les auvents.
- ⇨ Poternes.
- ⇨ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière, le bois naturel, le verre.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles canal de terre cuite.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des couleurs types pour les menuiseries



Palette des menuiseries

Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles grises.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les cheminées en saillie.
- ⇨ Les auvents.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

5.8 Toitures



Toits 1,2 ou 4 pans.
4 pans pour une emprise du bâtiment au sol > à 150 m ².
1 pan pour une emprise du bâtiment au sol < à 30 m ².
Couleur des tuiles tons rosés à beiges.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les toits terrasse sont autorisés.
Toits terrasse végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou couverts de dalles en terre cuites avec pergolas en bois, elles-mêmes végétalisées sur toit accessible au public.
Toute les précautions seront prises en compte afin d'assurer la sécurité de cette cinquième façade en cas de fréquentation par le public.

Sur tous les bâtiments publics, seront installés sur els toits au moins 50% de panneaux photovoltaïques regroupés en bandes.

5.9 Les clôtures & murs de soutènement

Les clôtures

Les clôtures sont interdites.
Seuls les alignements d'arbres et les haies vives sont autorisés.

Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.11 Energie renouvelable

Les constructions accueillant le public devront obligatoirement prévoir des éléments producteurs d'énergie renouvelable. Ils seront intégrés dans les volumes architecturaux.

Panneaux photovoltaïques, chauffage solaire, réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, pompes à chaleurs.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou un parement en bois.

Article UL-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement qui fait l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions recevant le public seront des constructions passives avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents.

6.2 Surface éco-aménageable

Un coefficient biotope de 0,60 sur le secteur de Sant'Appianu, et de 0,70 sur l'espace villageois et Saint-Antoine est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

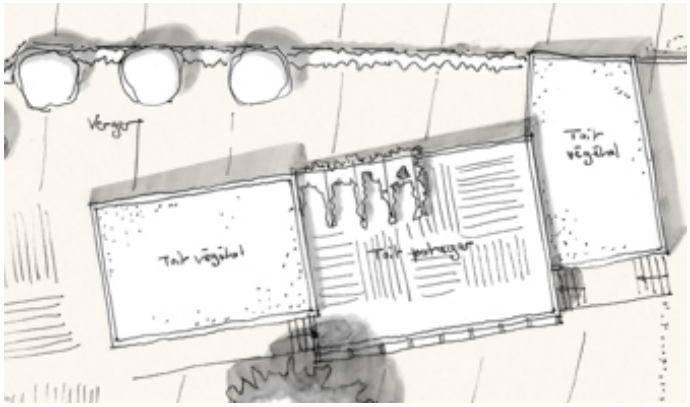
Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.
Les couloirs naturels des vallons, les ripisylves, les talwegs et les zones humides doivent être préservés de tout déboisement.

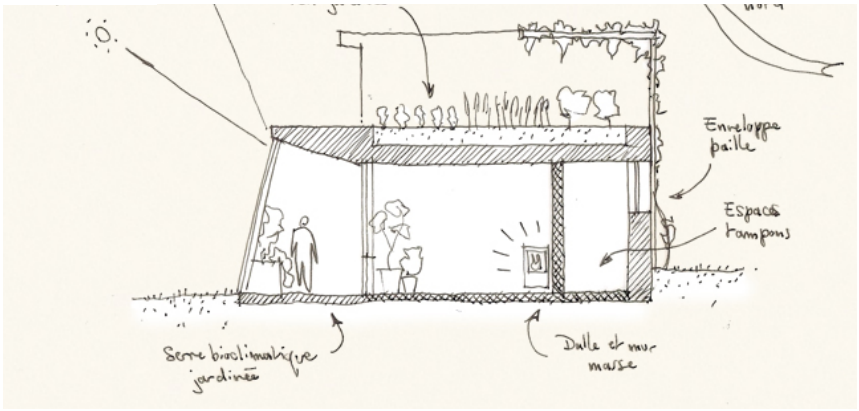
Les abords des bâtiments devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus des terrasses. Opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge….) sur certains murs, voir des murs bioclimatiques.

La construction









Principe
Toit terrasse végétalisé & pergola

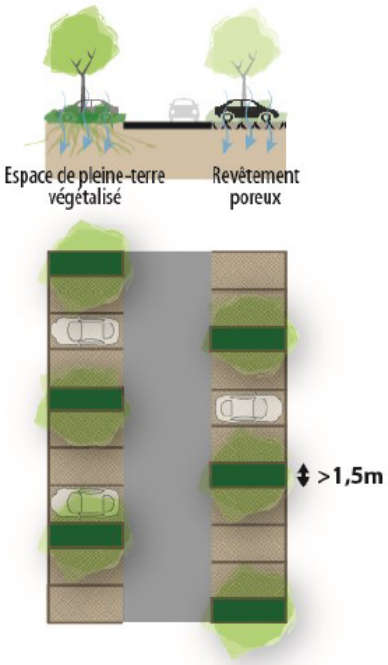
Le stationnement

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace vert



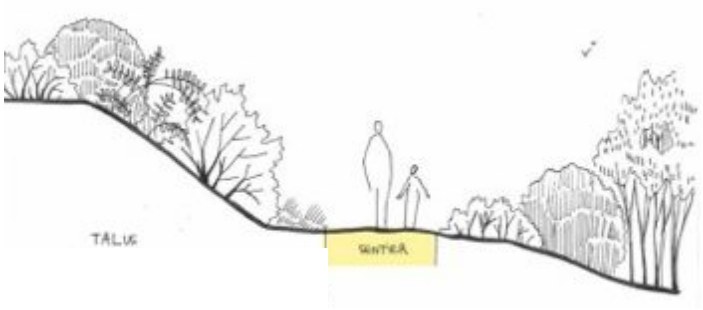




Principe d'aire de stationnement éco-aménageable
Secteurs du Ranch, de Vico et de Suiriccia

Les aménagements de parcs

Exemple aménagement sentier & parcs paysagers sur E Pieve, Saint-Antoine, Sant'Appianu



Récapitulatif surfaces éco-aménageables

- ⇨ Toit terrasse : 0,60
- ⇨ Pleine terre : 0,50
- ⇨ Sol non imperméabilisé : 0,80
- ⇨ Mur végétalisé : 0,2

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇨ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇨ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇨ L'imbibition des sols.
- ⇨ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇨ Les habitats de la faune et de l'avifaune.
- ⇨ Des îlots de fraicheur en zone urbaine.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

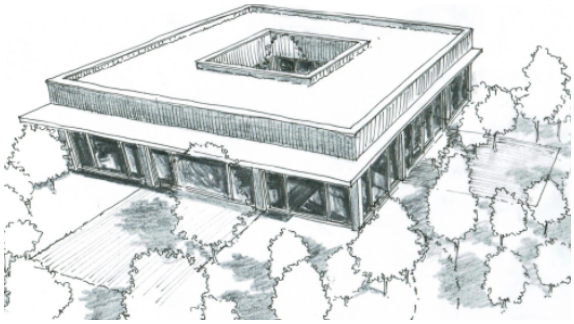
L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).
En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

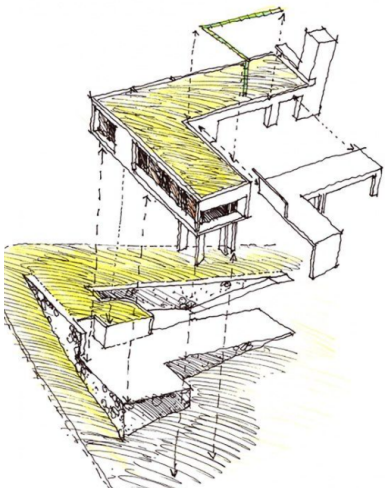
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Exemples aménagements eaux pluviales et construction



Maximaliser les surfaces de pleine terre végétalisées



Toits terrasses végétalisés



Préserver les bosquets et arbres isolés
Interfaces vertes entre bâtis
Trames vertes inscrites aux plans….

Noues, bandes vertes Alignements d'arbres Haies vives

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillement en respect de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012 pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état de la parcelle débroussaillée bâtie ou non.

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.
Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront obligatoirement préservées et notamment les pins, les chênes, les oliviers et les lentisques.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales à hautes tiges type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, magnolias, agrumes, pins, châtaigniers, frênes.
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies ou à coques.
- ⇨ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, lantanas, rosiers.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UL-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations. Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

Des stationnements pour les deux roues seront obligatoirement prévus.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les bureaux et les services : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.

- ⇨ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.

- ⇨ Les aires de stationnement publiques, hors zones boisées feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier. Elles présenteront une ossature bois lamellé-collé en vue d'une meilleure insertion dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.





7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté les voies douces.

Elles seront indépendantes des voies publiques. Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article UL-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UL-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voierie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles et principe d'aménagement du boulevard urbain de Vico-pont de l'Osu :

- ⇨ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇨ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons, cyclistes.
- ⇨ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Article UL– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

eurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

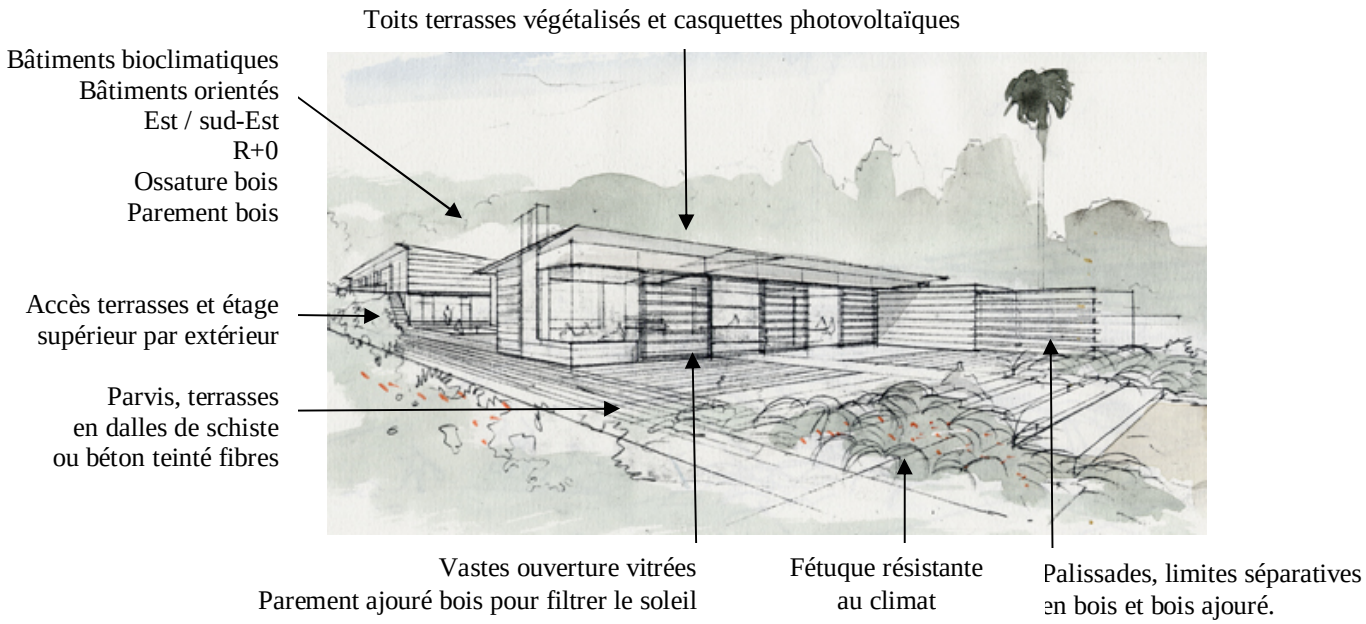
- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.
- ⇨ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

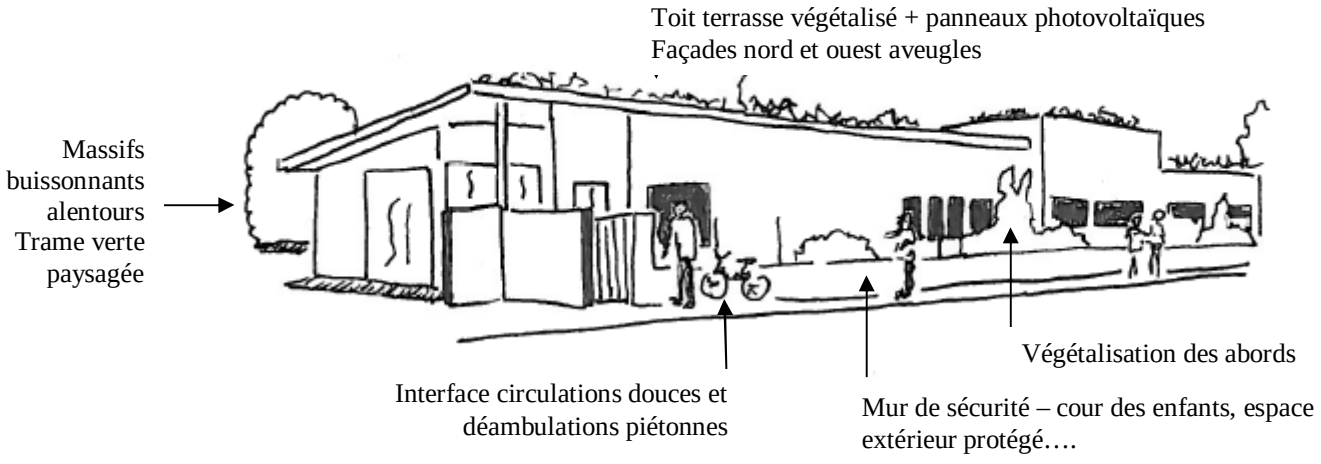
Les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments.

Exemple de constructions et bâtiments publics
Zones UL, UD et AUQ



Exemples des bâtiments publics
Zones UL, UD et AUQ



Caractère de la zone UN

Conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans les secteurs déjà urbanisés considérés comme des lieux de vie d'une certaine compacité et densité, autres que les agglomérations et villages, des constructions et installations peuvent être autorisées en dehors de la bande littorale des 100m., des espaces proches du rivage mentionnés à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque les constructions et installation n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UN est essentiellement constituée de constructions et logements d'habitations et d'hé ébergements ainsi que d'équipements d'intérêt collectif recevant le public et notamment dédiés à l'art et aux spectacles vivants. . Elle n'est pas raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

Elle a une vocation essentiellement d'habitat résidentiel, de rencontres et d'espace culturel.

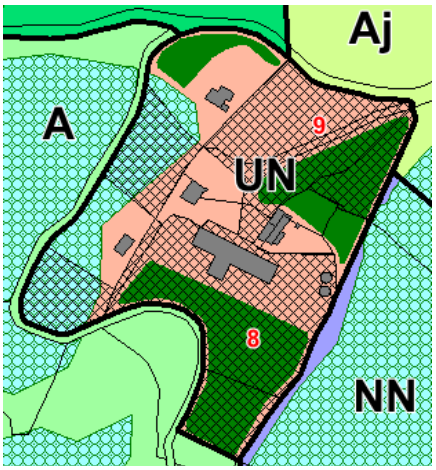
L'objectif est de soutenir une opération en réparation urbaine et en renouvellement urbain d'un ancien centre de vacances désaffecté en logements dédiés aux primo accédants et aux jeunes familles. L'opération sera organisée autour d'espaces publics, de lieux de rencontres, d'aires de stationnements et d'espaces à caractère culturel et notamment avec la construction d'un théâtre de verdure pour accueillir les spectacles vivants. Des jardins partagés pourraient être aménagés pour les populations résidentes.

Aucune construction supplémentaire ne sera autorisée sur la zone UN horms la construction d'un théâtre de verdure. Suée une extension maximale de 30% des bâtiments existantes et/ou une surélévation de bâtiments seront permises.

La zone UN couvre la tâche urbaine situées hors villages et agglomération et hors espaces proches du rivage (EPR) de l'ancienne colonie de vacances dites des chênes verts entre les villages de Vico et Appriciani, sur la route de Coggia.

Les boisements devront obligatoirement être préservés.

Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau.



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article UN-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UN-2 et dans la définition du caractère de la zone UN. Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇨ Les activités du secteur primaire.
- ⇨ Les activités des secteurs secondaires et les entrepôts.
- ⇨ Le commerce de gros.
- ⇨ Les activités relevant du camping-caravaning, les HLL et mobile-home.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article UN-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites des chênes verts.

Dans la zone UN, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UN et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.

2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

   - ⇨ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
   - ⇨ Que la construction se fasse à l'identique.

3. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 3m. de la limite séparative.

4. Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% supplémentaires de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et en respectant les mêmes orientations que la toiture et le bâtiment principal. Les dépendances seront accolées au volume principal.

5. La surélévation des bâtiments existants jusqu'à R+2, hormis pour le bâtiment dédié à recevoir des logements collectifs qui ne sera pas surélevé.

6. Les habitations et notamment la rénovation des bâtiments existants en vue de la mise à disposition de logements d'habitation permanents.

7. La restauration de bâtiments existants et leur transformation en hébergements touristiques marchands.

8. Les unités de restauration sous réserve de la rénovation et du changement de destination des bâtiments existants.

9. Les installations et activités de services dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

10. Les équipements d'intérêt collectif et notamment des équipements recevant le public, des structures d'art et de spectacles type théâtre de verdure.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇨ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.
- ⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article UN-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les logements collectifs devront prévoir un minimum de 30% de logements sociaux et 20% en sus de logements locatifs permanents.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements.

Un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 50% du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 4 logements et inférieur à 10 logements.

Le bâtiment de logements collectifs devra prévoir obligatoirement 50% de T4-T5.

A défaut toute demande d'autorisation de travaux sera rejetée.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UN-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,40 en UN.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Sans objet.

4.6 Règles de hauteurs

Rehaussements de constructions existantes

Un niveau supplémentaire, jusqu'à R+2 pour les constructions mitoyennes.
Tout rehaussement est interdit sur le bâtiment principal

De manière générale :

- ⇨ 7m.max, entre 1 & deux niveaux (R+0 / R+1) pour les constructions d'habitat individuel. jusqu'à R+2 exceptionnellement en cas de rehaussement de maisons mitoyenes.
- ⇨ 10m. et 3 niveaux (R+ 2) en UN pour les constructions d'habitat collectif
- ⇨ 10m. et 3 niveaux (R+ 2) en UN pour les hébergements touristiques marchands type hôtels.

Dans tous les cas, la hauteur ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du village.

Article UN-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.
Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.
Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇨ Poternes.
- ⇨ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du secteur. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.
- ⇨ Le bois nu. Un enduit projeté lissé et teinté dans la masse est obligatoire pour toutes constructions qui ne seront pas en pierres apparentes.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les cheminées en saillie.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction. Alignement de souvertures et fermetures.

La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures et fermetures.

Le parement bois est vivement conseillé afin de garantir une meilleure insertion du bâtiment principal de l'ancienne colonie dans le site et le paysage.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être pleins et d'une épaisseur > à 25mm.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans.
Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².
Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.
Tuiles canal, romanes ou mécaniques tons rosé à beige.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 25 et 30% de pente.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les toitures terrasse.
Toits terrasse seront obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits).
Ils supporteront autant que de besoin autant de panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaires.
Le toit terrasse de l'ancien réfectoire pourra être aménagé de façon à recevoir le public avec un aménagement léger type pergolas, deck en bois…

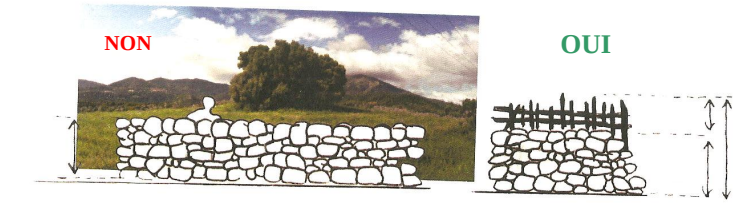
Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇨ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇨ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.



Des principes à retenir

La faible hauteur laisse voir le paysage derrière.

Les clôtures sont elles-mêmes transparentes au regard.





Chaque lieu avec ses caractéristiques inspire un genre de clôture, la diversité des éléments minéraux ou végétaux met en scène le paysage (fenêtre de vues, réutilisation d'éléments du paysage, séquences….).

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

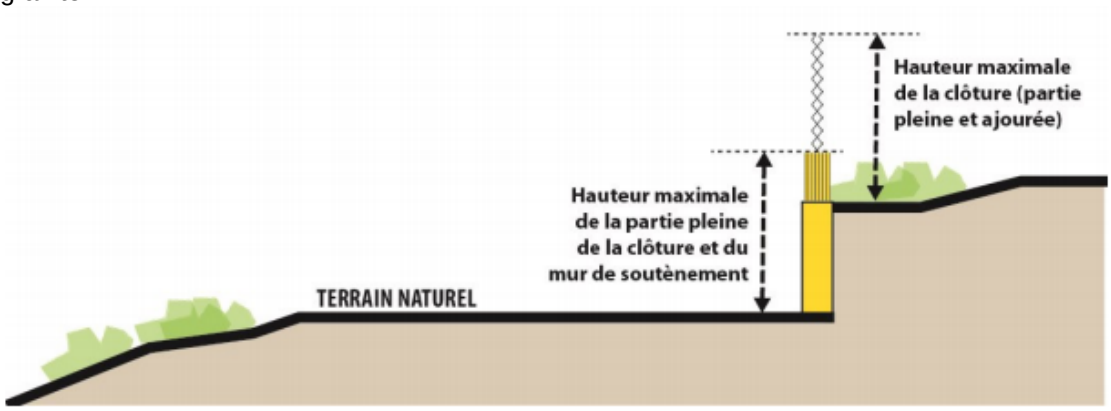
Les murs seront de préférence en pierres locales à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.



Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.
Sont strictement interdits

- ⇨ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇨ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇨ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇨ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇨ Les balustres.
- ⇨ Les poternes.
- ⇨ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇨ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇨ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇨ Les clôtures opaques.

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions accueillant des logements collectifs et/ou des logements locatifs devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et/ou la pose sur au-moins 50% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents ou un parement en bois.

5.12 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique type terre cuite.

5.13 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologique, paysagère et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

5.14 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction d'habitation devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m^3 en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

Pour les logements collectifs et les hébergements touristiques cette capacité minimale sera portée à 50m^3.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

5.15 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Article UN-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30% exceptionnellement pour tous les bâtiments de la zone UN.

6.2 Surface éco-aménageable

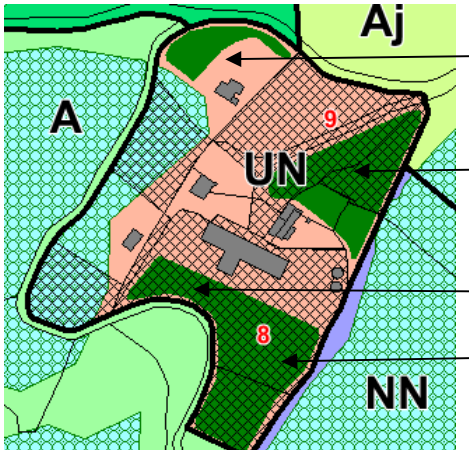
L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

Un coefficient biotope de 0,60 en UN afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇨ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇨ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇨ Les corridors écologiques.
- ⇨ Les coulées vertes.
- ⇨ L'imbibition des sols.
- ⇨ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇨ Les habitats de la faune et de l'avifaune.



Interface verte de chênes verts entre l'îlot et la route départementale.

Jardins de polyculture en terrasses à préserver + chênes verts + châtaigniers à préserver au titre du paysage.

Arbres à longues tiges – châtaigniers, chênes, cèdre à préserver.

Emplacement dédié à recevoir l'aménagement de jardins partagés pour les ménages du quartier et éventuellement du village d'Appriciani situé à moins de 2mn.

Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge….) sur certains murs.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillement pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (murets en pierres sèches …) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, restanques, boisements..).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

De façon générale, les pratiques de la permaculture sont vivement recommandées au sein des parcelles privatives.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres, de préférence de châtaigniers, de marronniers, de cèdres ou de frênes.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basses résistantes au climat.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales à hautes tiges type lentisques, chênes, cyprès d'Italie, cèdres, Châtaigniers, frênes …
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les essences adaptées au climat oroméditerranéen : rosiers, hortensias, iris, euphorbes...
- ⇨ Les vergers de fruitiers, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UN-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇨ Pour les deux roues au titre des bâtiments d'hébergement touristique et les logements : 1 place pour 80m² de plancher.
- ⇨ Pour les constructions et équipements accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.

- ⇨ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté, les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article UN-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UN-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.
Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voierie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

- ⇨ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇨ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇨ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article UN– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

S'appliquent les arrêtés en vigueur au moment de la demande de l'autorisation et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Aussi, toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut a un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol en place.

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris des eaux ménagères est obligatoire dès sa mise en place.

Les constructions situées dans les secteurs délimités par le schéma directeur d'assainissement (annexé au PLU) en tant que dispositifs d'assainissement autonome ne seront autorisées que sous réserve qu'elles respectent les types de dispositifs prescrits par le schéma et en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

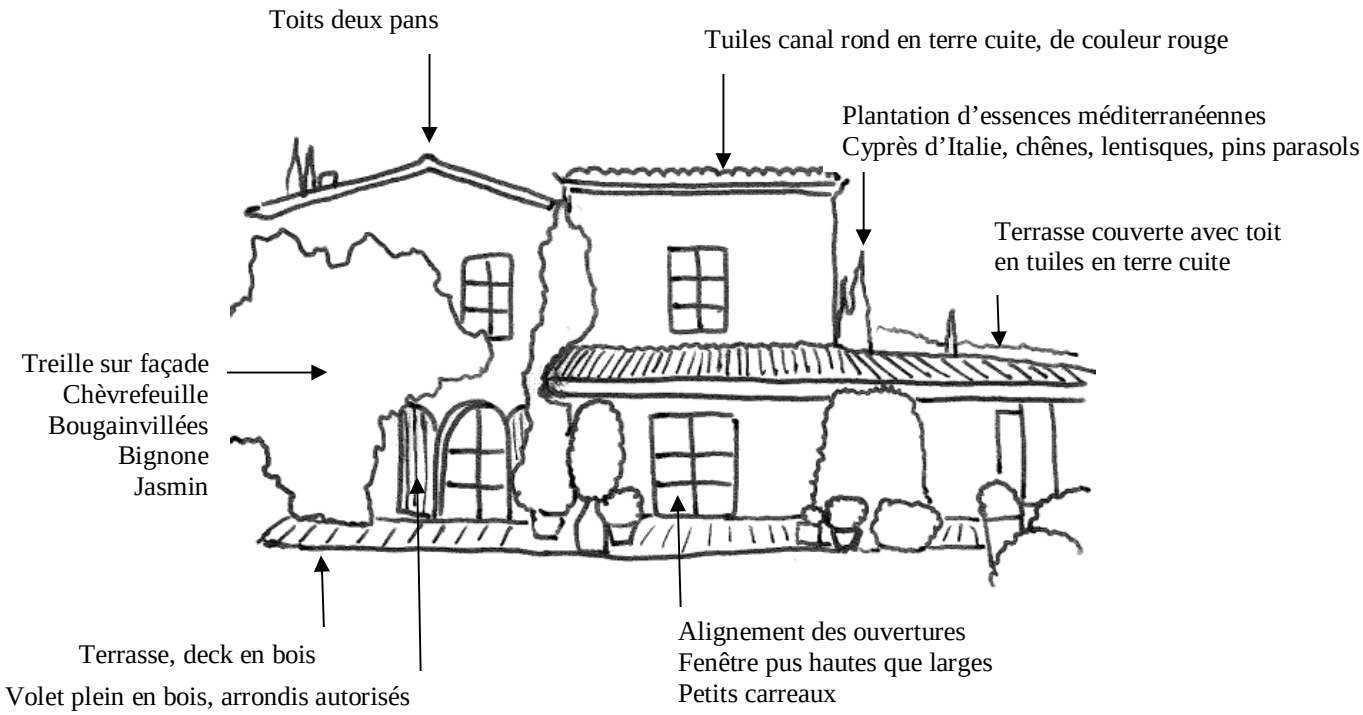
Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

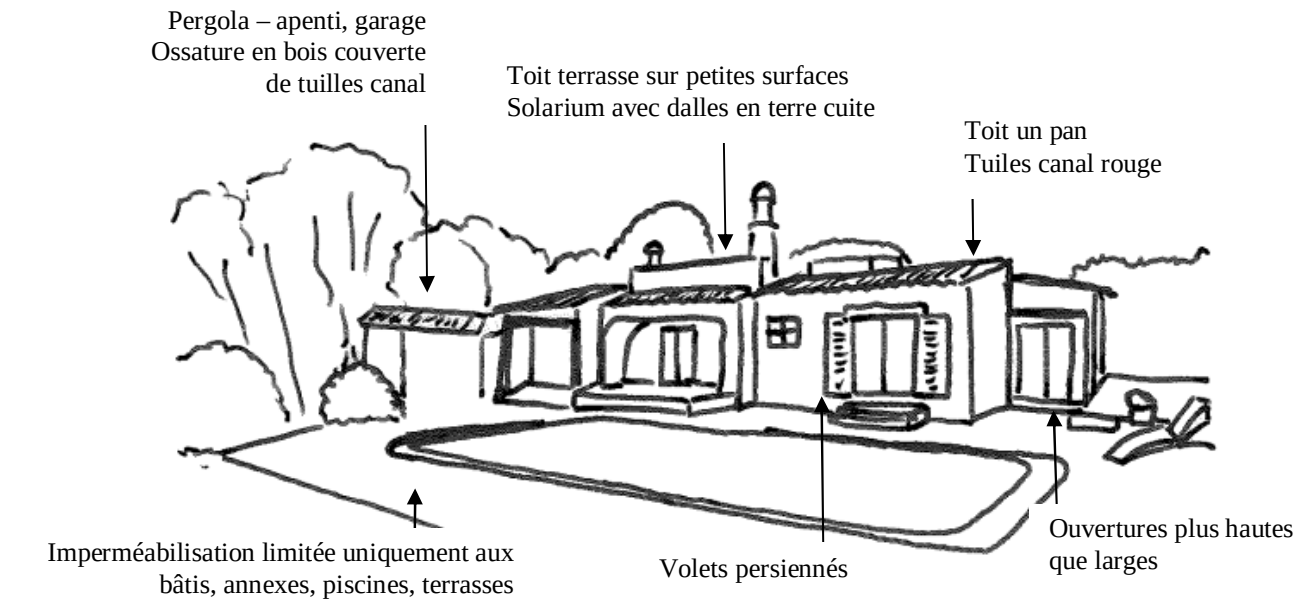
9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.
- ⇨ Bornes basses.

Exemple constructions individuelles – Zones UN, UPR et UD





Caractère de la zone UPR

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UPR est essentiellement constituée de constructions d'habitations de densité moyenne à faible et d'hébergements.

Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

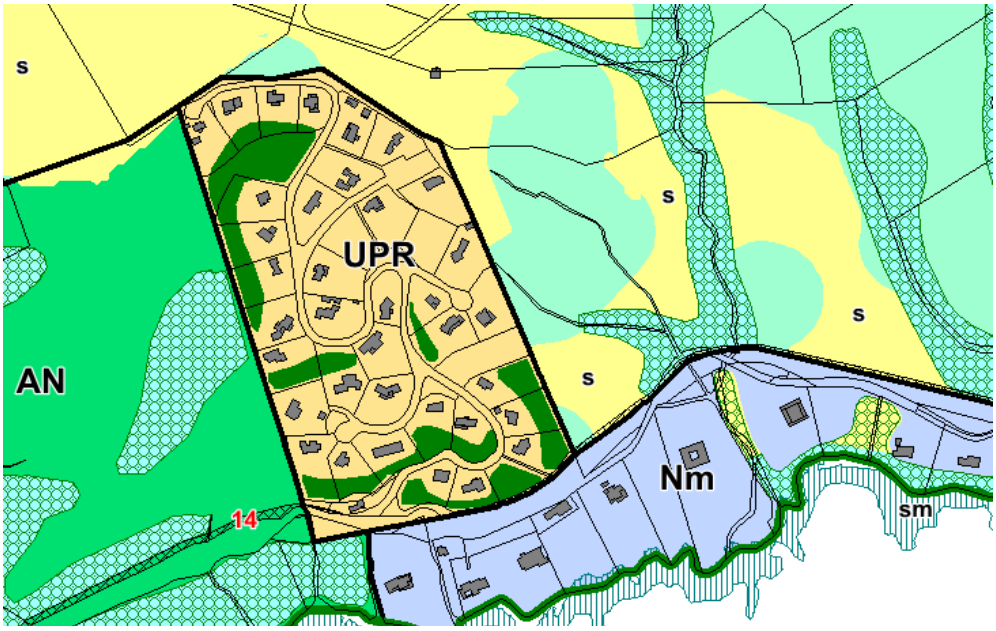
Elle a une vocation résidentielle.

L'objectif est de maintenir la zone en état et d'améliorer la qualité et le traitement des espaces publics et des interfaces afin d'améliorer la qualité et le cadre de vie.

Au regard des prescriptions de la loi littoral, afin de limiter les densités et compte tenu de la proximité avec le littoral (EPR), aucune construction supplémentaire ne sera autorisée, seules les extensions limitées seront admises.

La zone UPR couvre les tâches urbaines situées hors villages et agglomération et hors espaces proches du rivage (EPR).

On peut les localiser au niveau du lotissement de Trio, sur la route de Cargèse.





Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article UPR-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article UPR-2 et dans la définition du caractère de la zone UPR. Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇨ Les activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- ⇨ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇨ Les commerces et activités de services.
- ⇨ Les activités relevant du camping-caravaning, les HLL et mobile-home.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇨ Le changement de destination des bâtiments et autres utilisations des sols que celles d'origine.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article UPR-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations de l'environnement, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Dans la zone UPR, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone UPR et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.

2. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature, ou porte atteinte aux prescriptions architecturales du bâti ancien avoisinant ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

   - ⇨ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
   - ⇨ Que la construction se fasse à l'identique.

3. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 5m. de la limite séparative.

4. Les abris de jardins et garages suivant les mêmes caractéristiques que la construction principale et à moins de 10m. de la construction principale.

5. Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaires au regard de la construction d'origine. Les dépendances seront accolées au volume principal.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇨ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.
- ⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article UPR-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article UPR-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre. Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

De façon générale un coefficient d'imperméabilisation a été retenu, il est de 0,40 en UPR.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 80 cm par rapport au terrain naturel post construction et à un maximum de 150cm. pour toute adaptation au sol.
Aucune ouverture n'est autorisée sur les volumes d'adaptation au sol. Aussi, ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.
Les déblais/remblais générés par les terrassements de construction doivent être limités et s'équilibrer. Ils seront réutilisés sur la même parcelle en limitant tout impact sur le paysage.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

San objet.

Entre constructions

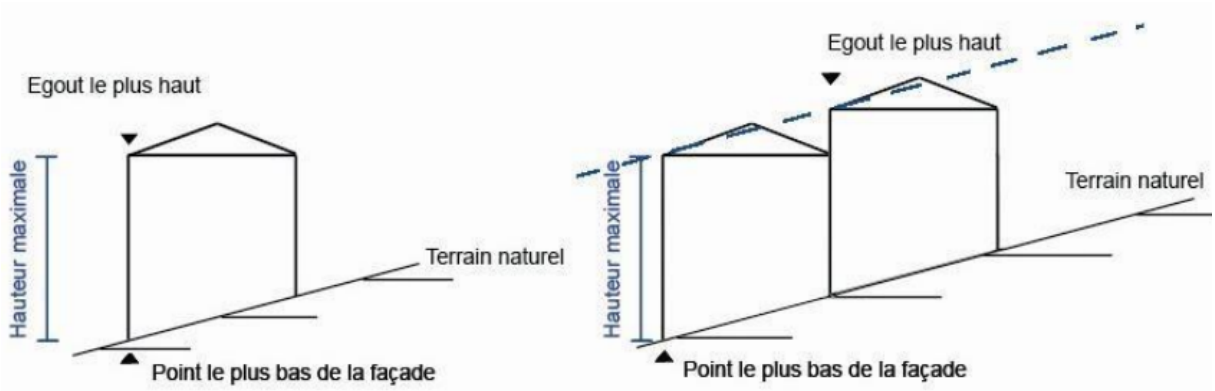
Sans objet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Pour les extensions des constructions existantes : en alignement de la façade du volume existant ou à au moins 5m. des emprises publiques.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



Rehaussements de constructions existantes

La hauteur maximale sera celle de la construction mitoyenne la plus haute, avec alignement des faîtages et dans le respect des constructions environnantes, ne portant pas atteinte à l'ensoleillement en hiver des constructions situées en aval.

Article UPR-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Un seul corps de volume.
Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.
Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

Sont interdits pour des raisons architecturales et paysagères qu'il est nécessaire de préserver

- ⇨ Poternes.
- ⇨ Les fermetures de loggias et de balcons.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du secteur. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, parement et ossature bois.

Le parement pierre des façades sera traité sur une épaisseur de 20cm au minimum avec un appareillage de type pierre sèche équarrie monté sur lits horizontaux. La pierre sera de provenance locale autant que possible.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.
- ⇨ Le bois nu. Un enduit projeté lissé et teinté dans la masse est obligatoire pour toutes constructions qui ne seront pas en pierres apparentes.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

La composition des toitures en tuiles sera exclusivement en tuiles rondes canal non vieillie de terre cuite rouge-orangé traditionnel.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

pour les

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les cheminées en saillie.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Le gabarit des ouvertures doit être dans des proportions plus hautes que larges.
Identiques sur l'ensemble de la construction.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.
Les volets doivent être persiennés ou pleins à lames croisées selon la typologie de la construction.
Les volets seront en bois peint.
Le PVC est interdit.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être pleins et d'une épaisseur > à 25mm.

Les portes d'entrée seront en bois, d'un dessin simple à lames horizontales ou en arrêtes de poisson et devront s'inspirer des dispositions d'origine des constructions locales.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans.
Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².
Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.
Degré d'inclinaison des toits compris entre 25 et 30% de pente.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
Les tuiles faîtières et arêtiers sont à sceller au mortier et non posées sur closoir.
L'emploi de plaques de support de couverture est autorisé uniquement si elles sont couvertes par deux rangs de tuiles canal formant couvrant et couvert. Ces plaques ne doivent pas être apparentes aux rives et aux égouts de la toiture.

Les toitures terrasse.
Toits terrasse sera obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits).

Les chenaux et les descentes d'eau pluviales doivent être traités en zinc naturel ou quartz.
La création de nouveau volume habitable sous toiture peut être traité avec des fenêtres de toit et positionnées dans l'alignement des travées accompagnant le rythme des ouvertures en façade.

L'installation de fenêtres de toit ne pourra être autorisée que pour des châssis de dimension maximum 80/100cm, leur nombre sera alors limité en fonction de la surface des versants, à raison d'un châssis maximum pour 12m² de couverture.

Les volets extérieurs de fenêtres de toits sont proscrits.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇨ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇨ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.9 Les pergolas

Les structures seront légères et sobres. Elles peuvent être en bois non traité à sections fines ou en métal type « ferronnerie » avec un dessin fin et simple. La couverture sera en toile (filets de camouflage non autorisés), en canisses ou en bandes de bruyère. Pour apporter de l'ombre, l'installation de plantes grimpantes le long des poteaux permettra de recouvrir le toit de la structure. Des espèces telles que la vigne vierge, la glycine, le jasmin ou la bignone permettraient le meilleur rendu possible.

5.10 Les piscines

Les bassins doivent être enterrés et d'adapter aux courbes de niveau du terrain. Suivant la topographie du terrain, un mur de soutènement doit être mis en œuvre avec un mur de pierres de type pierre sèche de provenance locale autant que possible. Le parement extérieur sera monté sur lits horizontaux. Le revêtement intérieur doit être de teinte sombre ou grisé (gris, sable), le noir et le bleu étant proscrits. Les margelles doivent être en pierre dans une tonalité proche de la construction, soit en bois naturel sans teinte ni lasure afin de griser dans le temps.

5.11 Les clôtures

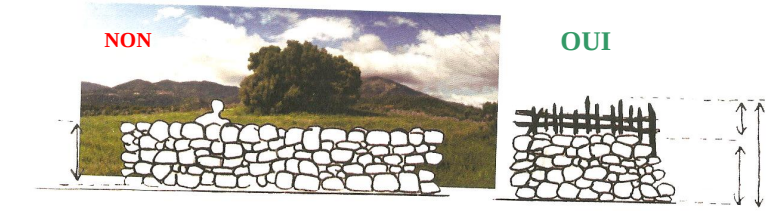
Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

D'ordre général, les limites séparatives des parcelles sont actuellement peu marquées par des clôtures sauf par des murs de pierres type agricole et généreusement boisés avec des variétés de plantes locales. Cette pratique doit être valorisée au détriment de clôtures grillagées.

Les murs de pierres des clôtures seront traités avec un appareillage de type pierres sèches équarries à semi équarries, montées sur lits horizontaux. La pierre locale sera privilégiée.

Des principes à retenir



La faible hauteur laisse voir le paysage derrière.



Les clôtures sont elles-mêmes transparentes au regard.



Chaque lieu avec ses caractéristiques inspire un genre de clôture, la diversité des éléments minéraux ou végétaux met en scène le paysage (fenêtre de vues, réutilisation d'éléments du paysage, séquences….).

<u>Pour les clôtures nouvelles</u>

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

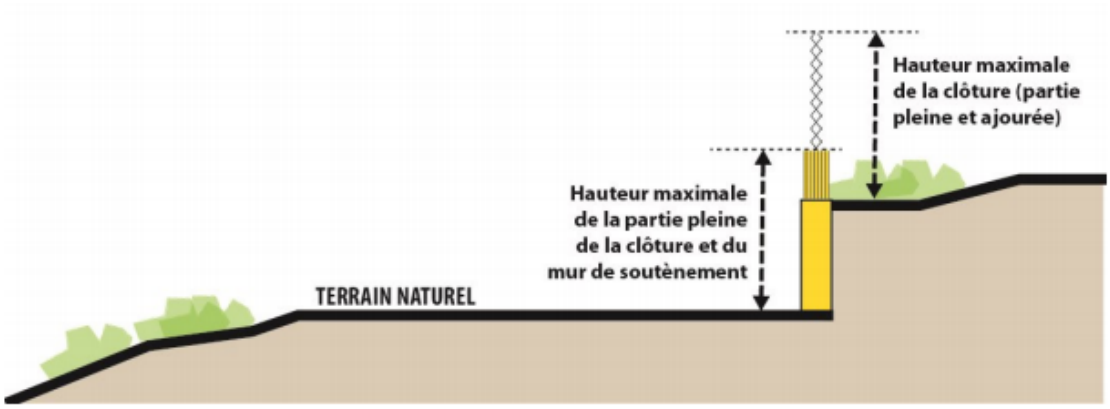
Les murs seront de préférence en pierres locales à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

<u>Les murs de soutènement</u>

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.



Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.
Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇨ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇨ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇨ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇨ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇨ Les balustres.
- ⇨ Les poternes.
- ⇨ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇨ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇨ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇨ Les clôtures opaques.

5.12 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à un commerce ou à un hébergement touristique et situées au niveau du rez-de-chaussée dudit bâtiment sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

5.13 Energie renouvelable et panneaux solaires

Les panneaux solaires sont envisageables en toiture ou au sol. L'implantation sur les bâtiments annexes est à privilégier.

En fonction de leur implantation, les panneaux les panneaux doivent être choisis dans une teinte rouge/orangé, proche de la toiture plutôt que noire pour une meilleure intégration sur une toiture en tuiles canal.

Les modules sont à placer horizontalement, le long de la rive, sans fractionnement, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel dans le paysage.
Les panneaux sont à réaliser en pose encastrée dans la couverture sans former de saillie sur les tuiles.

Dans le cas d'une installation sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés à l'arrière de l'acrotère dont la hauteur permettra de les rendre invisibles au sol.

Les panneaux seront lisses, mats, anti-réfléchissants.
Il conviendra de composer avec les éléments déjà présents en toiture pour ne pas clairsemer le toit d'élément isolés, très visibles dans le paysage lointain.

5.14 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique type terre cuite.

5.15 Réservoirs à combustible

Pour des raisons écologique, paysagère et de transition écologique, les réservoirs à combustibles sont interdits.

5.16 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque demande de travaux relevant d'une construction d'habitation, devra prévoir en sus un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m^3 en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations de ladite construction.

Pour les logements collectifs, les résidences de vacances, les hébergements touristiques, cette capacité minimale sera portée à 50m^3.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

5.17 Eléments divers

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades.

Article UPR-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité de rehausser d'un étage supplémentaire au maximum autorisé sur les constructions existantes.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

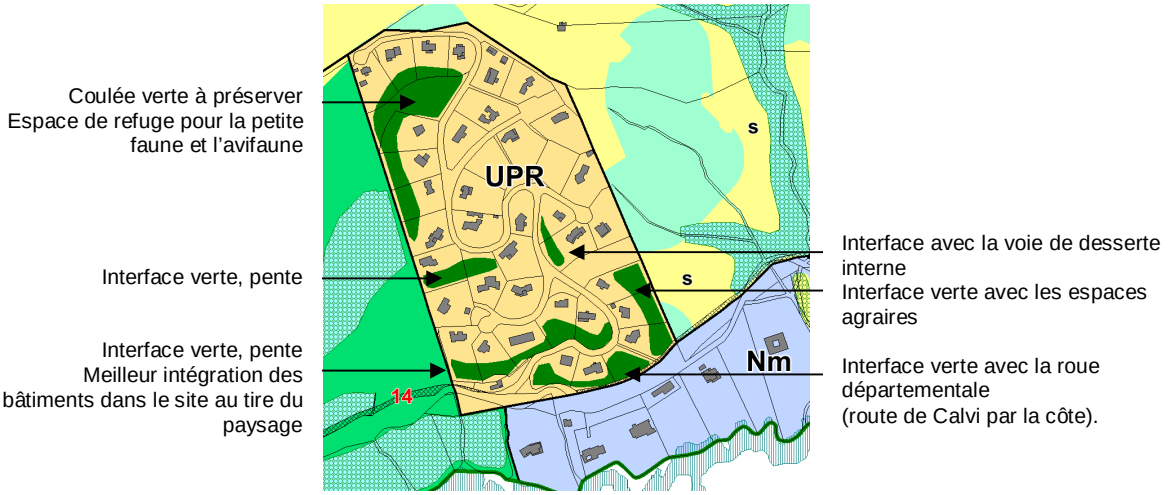
Un coefficient biotope de 0,60 en UPR, porté à 0,80 sur les terrains présentant une pente supérieure à 15% afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés.

Une trame verte inscrite aux plans reste inconstructible sur son emprise afin de préserver dans un souci de développement durable et de préservation de la biodiversité :

- ⇨ Des espaces de respiration en zone urbaine.
- ⇨ Les bosquets, les arbres isolés.
- ⇨ Les corridors écologiques.
- ⇨ Les coulées vertes.
- ⇨ L'imbibition des sols.
- ⇨ Le libre écoulement des eaux pluviales.
- ⇨ Les habitats de la faune et de l'avifaune.

Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge….) sur certains murs.



6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Dans tous les cas, il s'agira de maintenir le fil d'eau des fossés traversés par les voies d'accès privées et équiper celle-ci de grilles et avaloirs empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour toute demande d'autorisation relevant de l'urbanisme, une note sur les eaux pluviales devra être fournie

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Obligation légale de débroussaillement pour tout bâtiment et chantier de construction et maintien en état propres de toutes les parcelles urbanisables, bâties ou non.

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres type cyprès d'Italie, pins parasols, oliviers.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basses résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, magnolias, cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, lentisques …
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, glycines, jasmins.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les essences adaptées au climat méditerranéen.

- ⇨ Les vergers de fruitiers méditerranéens, les plantes de potagers, les plantes aromatiques et médicinales.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article UPR-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇨ Pour les deux roues : 1 place pour 80m² de plancher.
- ⇨ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements et un minimum d'une borne par aire de stationnement accessible au public.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté, les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article UPR-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article UPR-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voierie communale.
Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes
Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles
Toute voie nouvelle est interdite.

Article UPR– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis.
Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

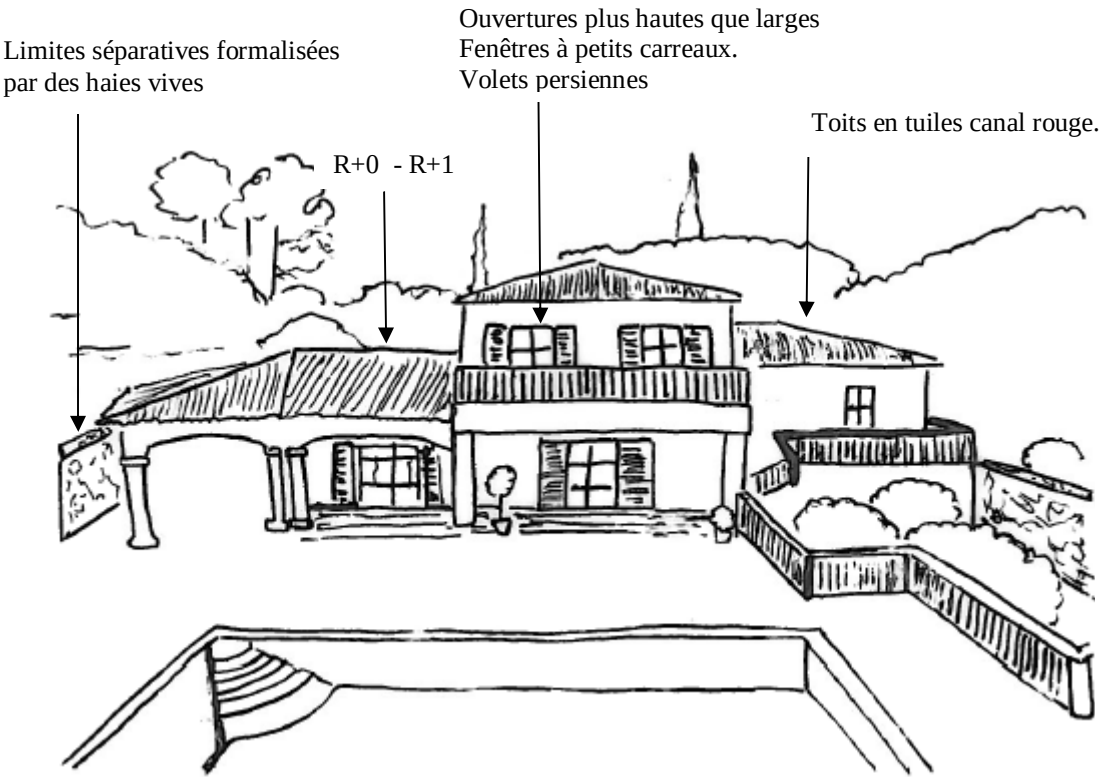
Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

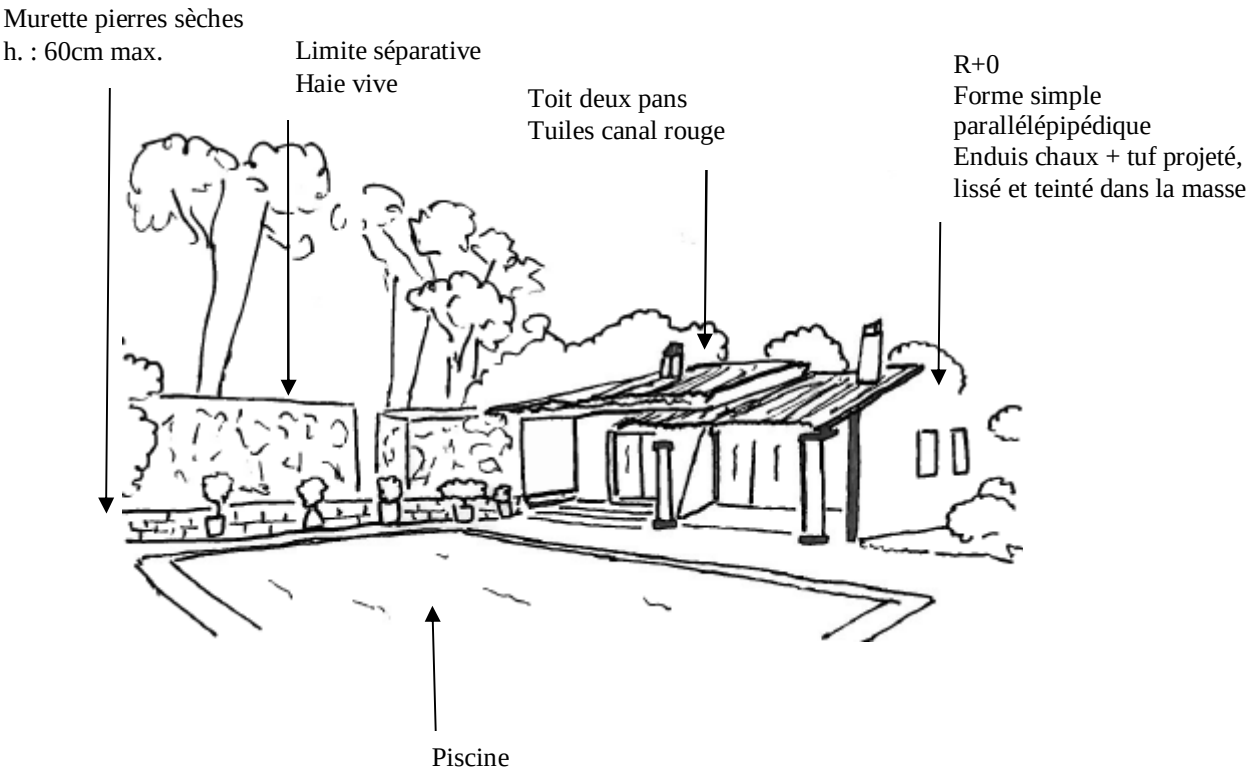
9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.
- ⇨ Bornes basses.

Exemple de constructions individuelles
Zones UD et UPR





TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone AUQ

Zone à urbaniser dense et mixte enclavée au sein d'espaces résidentiels et d'équipements publics en cours de livraison. Certains équipements publics situés à proximité immédiate sont à renforcer et/ou à étendre pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à accueillir l'aménagement d'un quartier en devenir de mixité urbaine, de mixité fonctionnelle et d'espaces publics sur Sant'Appianu.

Sont attendus des constructions d'habitation type logements collectifs en accession zains que du locatif à caractère social, des hébergements touristiques marchands type hôtellerie, des commerces et activités de services et notamment un village des artisans, des commerces de détail, des unités de restauration, des équipements d'intérêt collectif et services publics, en l'occurrence des établissements de santé type pôle médical, résidence seniors, et des salles d'art type fabrique artistique-médiathèque, école de musique et autre unités d'équipements recevant e public.

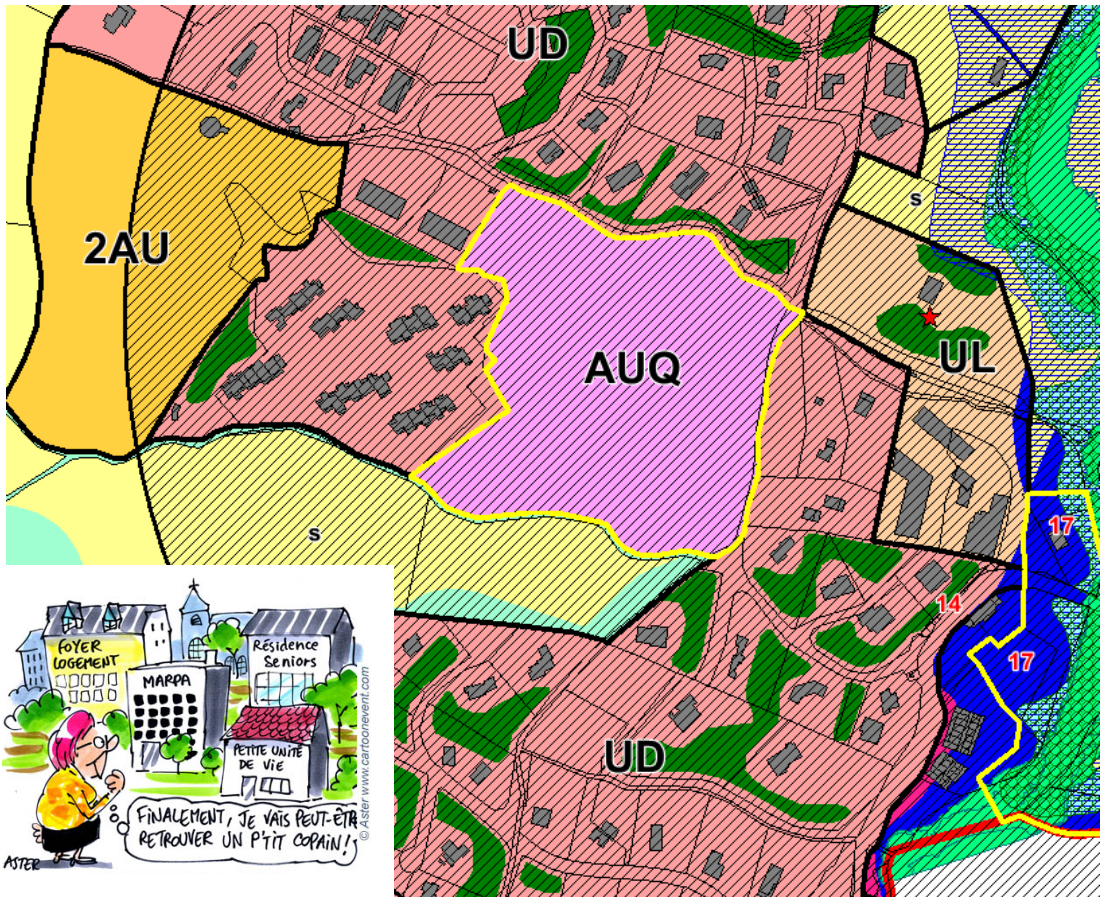
L'objectif étant d'organiser l'armature urbaine d'une polarité secondaire à partir d'un espace résidentiel existant, d'un centre archéologique et d'une cité administrative en devenir.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUQ est conditionnée par la mise en place de dessertes et d'un maillage interne avec la voirie existante, par le raccordement au réseau public d'assainissement collectif, et par un projet d'aménagement d'ensemble respectant les prescriptions et les orientations prévues par l'OAP qui lui est dédiée. A défaut, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

La zone AUQ couvre le secteur de Sant'Appianu.

L'objectif est de renforcer la proportion de l'habitat permanent, de structurer et de souder les espaces résidentiels entre eux par le développement d'un quartier de mixité fonctionnelle, et de renforcer l'armature urbaine d'une polarité secondaire. Le projet reposant sur du foncier communal.

Le projet repose sur un périmètre de protection des monuments historique. Chaque projet devra recevoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article AUQ-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AUQ-2 et dans la définition du caractère de la zone AUQ.

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou des pollutions incompatibles avec la vocation de la zone sont interdites.

Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les exploitations agricoles et secondaires.
- ⇨ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇨ Les constructions d'habitation individuelles.
- ⇨ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇨ Les industries.
- ⇨ Les entrepôts.
- ⇨ Le commerce de gros.
- ⇨ Les hébergements touristiques de plein air et notamment les activités relevant du camping-caravaning, les HLL et mobile-home.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article AUQ-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Sant'Appianu.

Dans la zone AUQ, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone AUQ et notamment :

1. Les constructions d'habitation et sous réserve qu'elles soient regroupées sur des fronts bâtis alignés à la voirie ou à une place publique, généralement sous forme de logements collectifs ou maisons de village mitoyennes.

   Concernant les habitations, densité minimale de 10 logements à l'hectare.

2. Les installations nécessaires aux activités de services dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

3. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :

⇨ Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les établissements de santé type pôle médical.
- Les salles d'art et de spectacles type fabrique artistique et médiathèque.
- Les autres équipements recevant le public.

Ils seront alignés à la route de desserte principale ou regroupés autour d'une place publique.

Leur emprise au sol ne dépassera pas :

- 500m² pour le pôle médical.
- 800m² pour les salles d'art et de spectacle.
- 400m² pour les autres équipements recevant le public.

⇨ Les commerces et activités de services.

- Les commerces de détail.
- Les ateliers d'artisanat.
- Les unités de restauration.

Ils seront regroupés sous forme de village des artisans autour d'une piazzetta.

Leur emprise au sol ne dépassera pas :

- 100m² pour les commerces de détail.
- 100m² pour les ateliers d'artisanat.
- 200m² pour les unités de restauration.

⇨ Les constructions d'habitation et les hébergements

- Les logements type résidence senior.
- Les logements dédiés aux saisonniers en locatif.
- Les logements collectifs en accession et en locatif.
- Les hébergements touristiques marchands type hôtel.

Emprise au sol limitée à :

- 400m² pour les bâtiments de logements collectifs.
- 800m² pour la résidence senior.
- 1500m² pour l'hôtellerie.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation et ceux recevant le public sera autorisée sous réserve :

⇨ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.
⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article AUQ-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les bâtiments de logements collectifs devront prévoir :

- ⇨ 20% de logements sociaux.
- ⇨ 30% de logements locatif en sus.
- ⇨ 50% de logements en accession.
- ⇨ 50% de T4-T5.

Un bâtiment entier sera réservé pour le logement des personnels saisonniers.

Les espaces accueillant les ateliers artisanaux et commerces de détail pourront accueillir à l'étage des logements.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AUQ-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.

4.3 Emprise au sol

Confère article AUQ-2

La zone AUQ supporte un coefficient d'imperméabilisation (CIS) ne devant pas dépasser 0,50.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront de préférence implantées en parallèle des courbes de niveau.

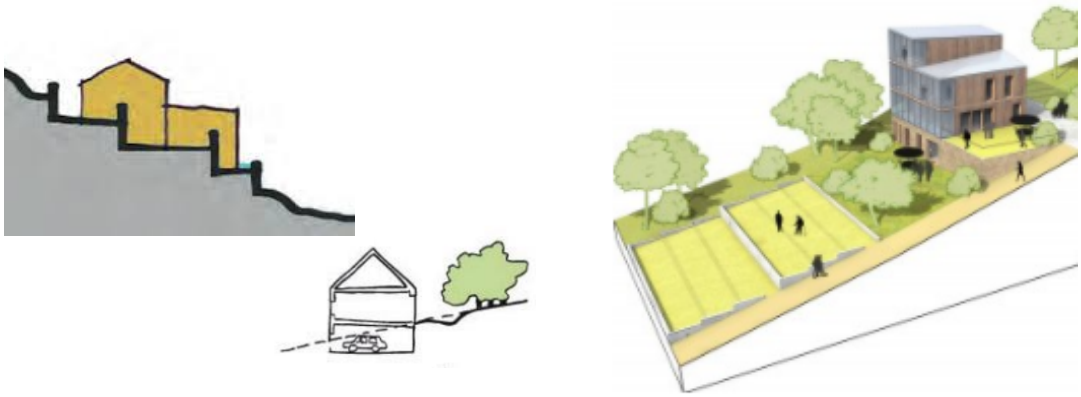
<u>De manière générale, sont interdits :</u>

- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.

La construction sera adossée au terrain naturel et aura une orientation du faitage parallèle aux courbes de niveau.

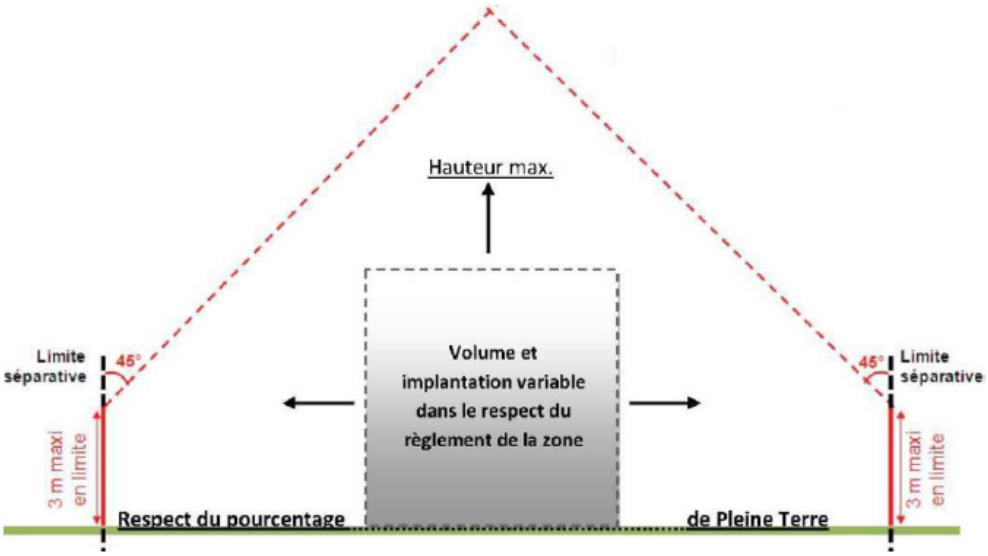
De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.



Implantations et adaptations au sol

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives



En tout point de la construction, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

Entre constructions

Sans objet.

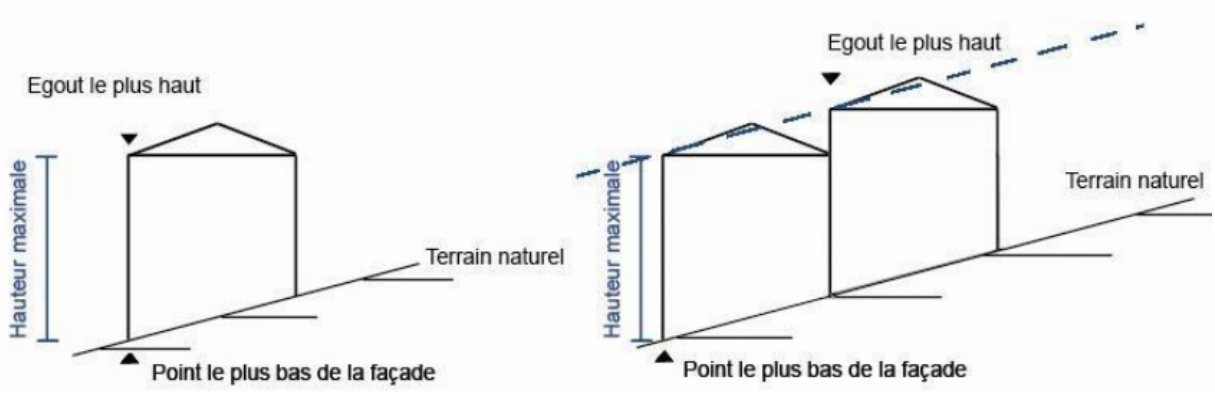
Par rapport aux voies et emprise publiques

Les façades des bâtiments et superstructures seront alignées au minimum à 3 m. des emprises publiques (Cf. schéma de principe ci-dessus).

Pour les autres types d'implantation se référer au parti d'aménagement de l'OAP concernée ou aux exemples graphiques ci-dessus.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur du bâtiment est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



La hauteur est calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

- ⇨ Pour les bâtiments de logements collectifs : 11m. et 3 niveaux (R+2) + combles aménageables.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques hôteliers : 11m. et 3 niveaux maximum (R+2).
- ⇨ Pour les constructions relevant du village des artisans (habitation + atelier d'artisans) : 7m. et 2 niveaux max. (R+0 - R+1).
- ⇨ Pour les activités de services : 11m. et 3 niveaux maximum (R+2).
- ⇨ Pour les bâtiments publics : 9m. à l'égout du toit.

Il est obligatoire de s'appuyer sur les prescriptions architecturales de l'OAP.

Deux niveaux supplémentaires sont autorisés en sous-sol pour la réalisation de stationnements souterrains, uniquement pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 800m². La hauteur pour chaque niveau de sous-sol ne pourra excéder 2,60 m.

Article AUQ-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone. Elles devront adopter des volumes, proportions, formes, matériaux et teintes se référant aux constructions avoisinantes.

5.2 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière, les parements bois et ossatures bois.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Le bardage bois pour des raisons architecturales et paysagères.

5.3 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles canal, romanes ou mécaniques de terre cuite rosé à beige.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles jaunes, grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les façades principales visibles de la voirie publique seront obligatoirement soit en pierre locale de granit beige avec des joints secs, soit enduites à la chaux teintée dans la masse avec du tuf local ou du sable de la carrière.

Les gouttières seront en zinc, en aluminium de teinte ombrée, en cuivre ou en terre cuite et reprendront les couleurs autorisées pour les façades. Le PVC étant interdit.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les climatiseurs et paraboles en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux et des villages. Il conviendra de les positionner et de les intégrer judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.
- ⇨ Les cheminées en saillie.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

Le bardage bois et les constructions ossature bois sont vivement recommandés pour les bâtiments publics.

5.4 Les ouvertures & fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.
Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

Les volets seront posés de préférence au nu extérieur de la façade.

Sont interdits :

- ⇨ Les menuiseries en PVC.
- ⇨ Les velux.
- ⇨ Les portes vitrées sur plus de 50% de la surface.

5.5 Toitures

- ⇨ Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
- ⇨ Pentes de 20% à 30%.
- ⇨ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles.
- ⇨ Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Bâtiment(s) supérieur(s) à 200m² d'emprise au sol : toits 4 pans.

Un seul pan est autorisé pour les toits dont l'emprise ne dépasse pas 40m².

Toits terrasses obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou couverts d'une terrasse avec des dalles de terre cuite couleur brique couverte si accessible et de pergolas en bois ou fer forgé, végétalisées.

5.6 Les clôtures, murs de soutènement & portails

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de traitement des limites séparatives et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures

Strictement interdites. Préférer un alignement d'arbres ou des linéaires de haies vives.

Exemples de logements collectifs
Zones AUQ, AUE, AUM et UD

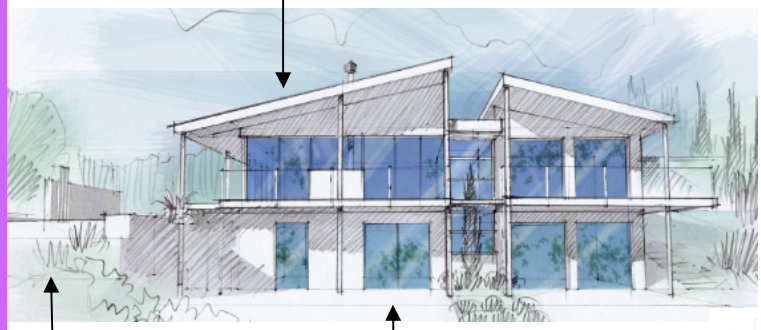


Bâtiment R+2
Toit terrasse végétalisé
Vastes baies vitrées
Structure béton
Parement bois
Petits commerces et services
en rez-de-chaussée
Alignements d'arbres à longues tiges

Bâtiment R+2
Toit terrasse végétalisé
Vastes baies vitrées
Ouvertures côtés Est et sud-Est
Matériaux nobles : bois, pierre de taille de granite beige, bois, béton
Végétation méditerranéenne comme interface masquant partiellement le bâtiment : cyprès d'Italie, lentisque, chênes, caroubiers, romarins, lauriers sauces, camphriers



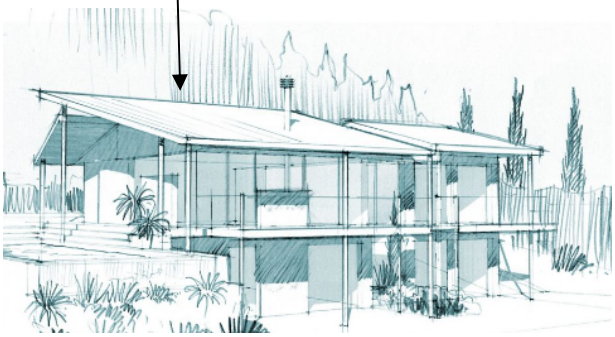
Toit un pan de panneaux photovoltaïque et eau chaude solaire



Accès niveaux supérieurs par escaliers extérieurs

Petits commerces, services en rez-de-chaussée

Toits deux pans photovoltaïques à 100%
Bâtiment R+1
Avancée de toits pour ombre en été avec terrasses couvertes



Garages et caves
à demi enterrés
Masqués par massif végétal
Accès direct logements

Baies vitrées
Plus larges que hautes
Bâtiment ossature bois
R+1

Surélévation paysagée permettant l'accès indépendant des différents logements à chaque niveau

Préserver et restaurer les murettes existantes en pierres sèches.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 120 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite beige, joints creux pouvant également constituer un parement d'un mur en béton armé.

5.7 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et la pose sur au-moins 30% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.8 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier ancien, de la zone AUQ et du domaine public en général.

5.9 Réservoirs à combustible

Les réservoirs à combustibles sont interdits.

rticle AUQ-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des bords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement qui fait l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

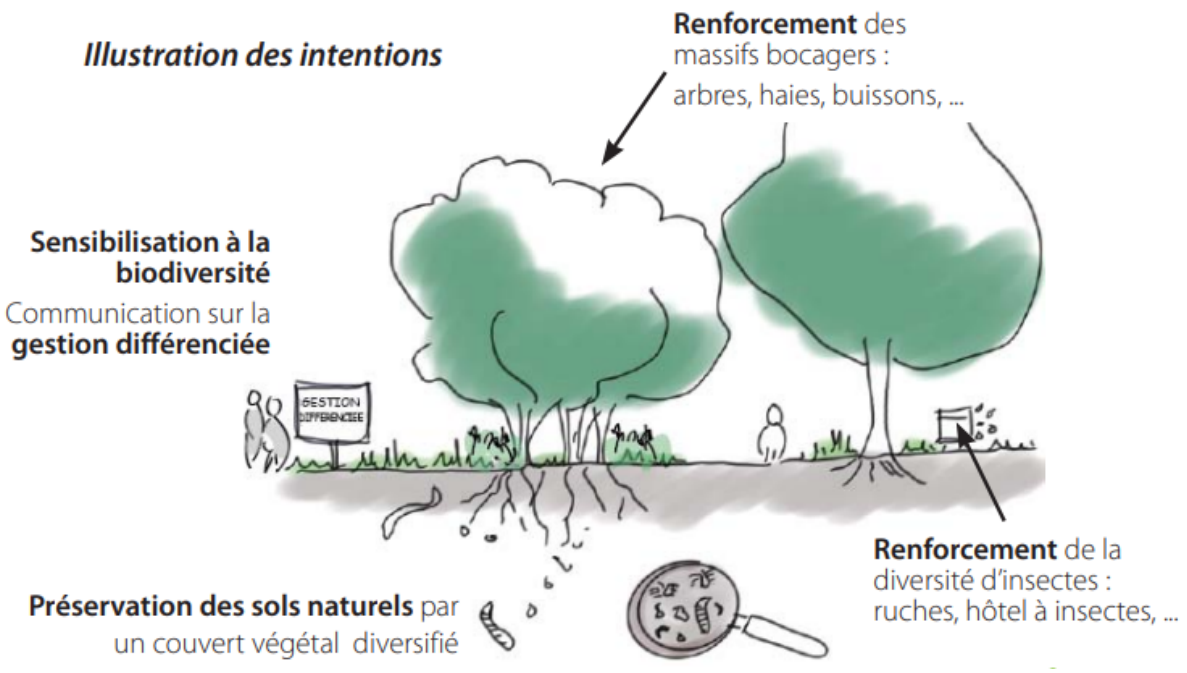
Les constructions seront des constructions passives avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents.

6.2 Surface éco-aménageable

Un coefficient biotope de 0,50 est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres adultes existants et significatifs par leur taille ou leur essence doivent impérativement être conservés.

Les couloirs naturels des vallons, les ripisylves, les talwegs et les zones humides temporaires doivent être préservés de tout déboisement et servir d'interfaces vertes entre chaque îlot du parti d'aménagement (Cf. OAP).



6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

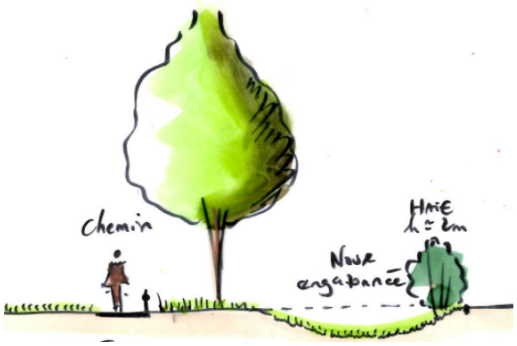
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

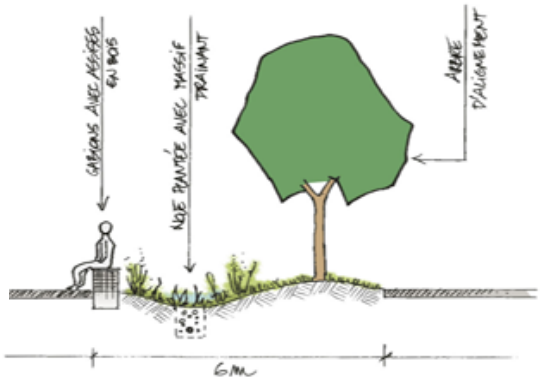
De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Les modalités et la prise en compte des eaux pluviales de la zone sont précisées dans le dossier relavant des eaux pluviales (annexes + OAP). Et notamment :

- ⇨ Prévoir des noues successives végétalisées.
- ⇨ Prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales ou des noues végétalisées.

Ces aménagements devront être adaptés aux projets d'aménagement, une imperméabilisation sera ainsi définie et conditionnera le calibrage et la réalisation desdits aménagement relevant de la prise en compte et de la gestion des eaux pluviales.





Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations. Cette capacité est portée à 30m² pour les immeubles de logements collectifs et 50m² pour les hébergements touristiques hôteliers.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (muret en pierres sèches …) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, arbres isolés, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront obligatoirement préservées et entretenues.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Un alignement d'arbres type cyprès d'Italie, pins parasols, magnolias, caroubiers viendra compléter l'interface verte entre voies de desserte interne.

Les petits squares prévus et parc paysagers prévus dans les OAP seront aménagés au regard de la dispersion et des caractéristiques de la végétation en place et agrémenté de plantes méditerranéennes résistantes au climat, les arbres en place seront conservés et taillés.

Les espaces publics autres que les dessertes et places publiques ne seront pas imperméabilisés.

Les toits terrasses végétalisés seront couverts de graminées, de fétuques et de plantes mellifères type menthe.

Les clôtures seront strictement interdites. Seules les haies vives seront autorisées.

Coefficient biotope de 0,50 minimum.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, magnolias, glycines.
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, jasmins.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, lantanas, rosiers.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).



Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.






Article AUQ-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus.

Les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les établissements commerciaux et de service : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇨ Pour les unités de restauration : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇨ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergements touristiques, la résidence seniors et les équipements de santé : 1 place pour 80m² de plancher.

- ⇨ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison de 20% du parc de stationnement.

- ⇨ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier. Elles reposeront sur une ossature bois lamellé-collé afin de garantir la meilleur insertionpossible dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.







7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue, excepté les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article AUQ-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée à l'article AUQ-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voieries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

- ⇨ Elles doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇨ Elles doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇨ Elles doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Les nouvelles constructions doivent disposer d'aires enterrées ou de locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

Autrement, un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères est obligatoire. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions possibles et figurer dans toutes demandes de permis de construire.

Article AUQ– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis par le porteur de projet.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du porteur de projet.

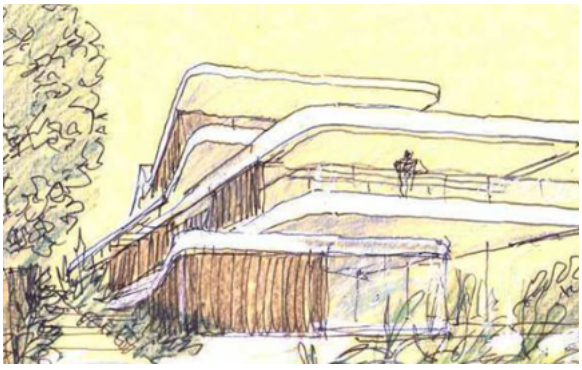
Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.

Exemple de constructions type contemporain – zones AUQ, AUM et AUE



Bâtiment R+2 – R+3 – R+4
Structure béton avec parement bois sur murs aveugles des façades nord et ouest
Commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée avec vastes vitrines sur façades principales
Terrasses ouvertes
Vastes casquettes pour protéger du soleil
Végétalisation des abords comme interface en vue d'une meilleure intégration du bâtiment dans le site
Desserte piétonne aux alentours
Garages en sous-sol

Zones à urbaniser - AUM

Caractère de la zone AUM

Zone à urbaniser dense et mixte enclavée au sein d'espaces résidentiels et du port de plaisance de Sagone supportant un projet public de développement et de rénovation. Certains équipements publics situés à proximité immédiate sont à renforcer et/ou à étendre pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à accueillir l'aménagement d'un quartier en devenir de mixité urbaine, de mixité fonctionnelle et d'espaces publics en arrière-port de plaisance et au cœur des espaces résidentiels.

Sont attendus des constructions d'habitation type logements collectifs d'hébergements touristiques marchands type hôtellerie, de commerces de détail et d'activités de services d'unités de restauration, d'équipements d'intérêt collectif et autres services publics, en l'occurrence les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du port de plaisance.

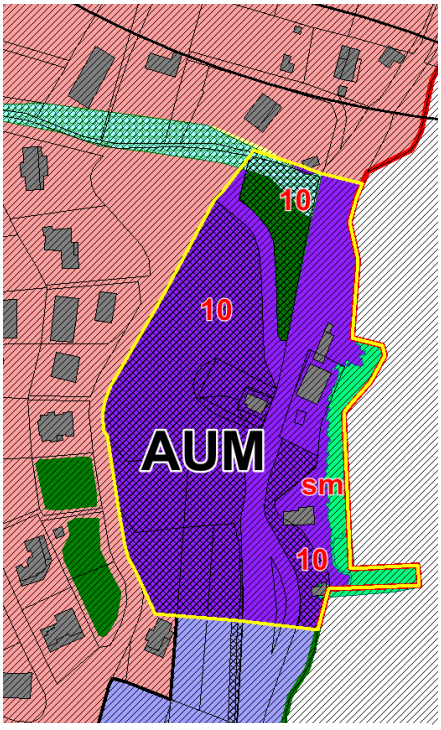
L'objectif étant de renforcer et de structurer l'armature urbaine en entrée d'agglomération à partir du port de plaisance de Sagone qui support un lourd programme d'aménagement et de restauration, et d'un espace résidentiel existant.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUM est conditionnée par le renforcement de la puissance électrique, par la réalisation d'un maillage interne avec la voirie existante, par le raccordement au réseau public d'assainissement collectif, et par un projet d'aménagement d'ensemble respectant les prescriptions et les orientations prévues par l'OAP qui lui est dédiée. A défaut, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

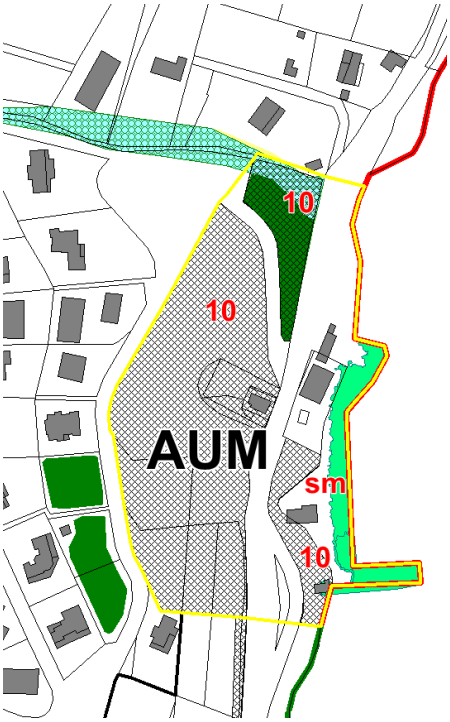
La zone AUM couvre le secteur de plaisance de Sagone et sa proche périphérie.

L'objectif est de renforcer la proportion de l'habitat permanent, de structurer et de souder les espaces résidentiels à partir d'un centre urbain en devenir qui s'appuie sur un équipement public existant.

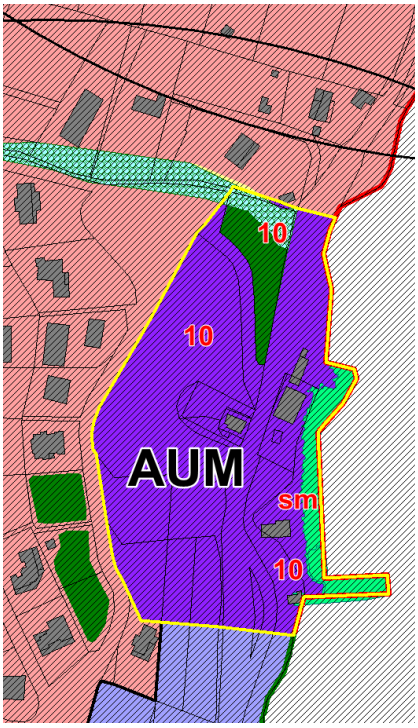
*Sur les **secteurs** de submersion marine **« sm »**, toute construction est interdite.*
Le projet repose sur un périmètre de protection des monuments historique. Chaque projet devra recevoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Zonage complet – zone AUM
Destination des plages : urbaine



Emplacements réservés
Zones de submersion marine
Trame verte
Périmètre OAP
Zone AUM



EBC
Emprise protection des monuments historiques – avis ABF
Zone AUM

Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article AUM-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AUM-2 et dans la définition du caractère de la zone AUM.

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou des pollutions incompatibles avec la vocation de la zone sont interdites.

Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇨ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇨ Les constructions d'habitation individuelles.
- ⇨ Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- ⇨ Les industries.
- ⇨ Les entrepôts.
- ⇨ Le commerce de gros.
- ⇨ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.

*Sur les **secteurs** de submersion marine **« sm »**, toute construction est interdite.*

Article AUM-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du port de plaisance de Sagone et de sa périphérie.

Dans la zone AUM, sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone AUM et notamment :

1. Les constructions d'habitation et sous réserve qu'elles soient regroupées sur des fronts bâtis alignés à la voirie ou à une place publique, généralement sous forme de logements collectifs ou maisons de village mitoyennes.

   Concernant les habitations, une densité minimale de 10 logements à l'hectare est attendue.

2. Les installations nécessaires aux activités de services dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

3. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :

⇨ Les équipements d'intérêt collectif et services publics relevant de l'exploitation, de la maintenance et du bon fonctionnement du port de plaisance.

- Une capitainerie.
- Un bâtiment d'avitaillement.
- Un point « propre ».
- Un bloc sanitaire.
- L'aménagement du plan d'eau pour l'exploitation du port de plaisance (pontons, pannes, brises houle, appontements, mouillages…).
- Les autres équipements recevant le public.

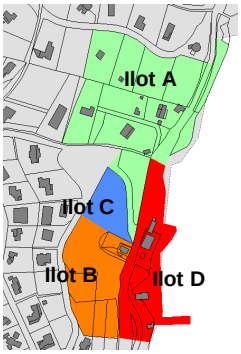
Ils se concentreront sur l'îlot dédie au port de plaisance entre la RD81 et les infrastructures portuaires.

Leur emprise au sol ne dépassera pas :

- 200m² pour la capitainerie.
- 150m² pour le bloc sanitaires.
- 50m² pour le point propre.
- 150m² pour l'espace avitaillement.
- 50m² pour les autres équipements recevant le public.

- L'espace dédié à recevoir l'ensemble des mouillages et infrastructures portuaires sur le plan d'eau ne devra pas dépasser 1,5ha.

⇨ Les commerces et activités de services.



- Les commerces de détail.
- Les activités de services.
- Les unités de restauration.

Leur emprise au sol ne dépassera pas :

- 100m² pour les commerces de détail.
- 50m² pour les activités de services au niveau du port de plaisance (îlot D), 100m² ailleurs.
- 100m² pour les unités de restauration au niveau du port de plaisance (îlot D), 30m² au niveau de la food court au cœur de l'espace résidentiel de l'îlot A, 250m² sur les îlots B et C.

⇨ Les constructions d'habitation et les hébergements

- Les logements collectifs et locatifs.
- Les hébergements touristiques marchands type hôtel.

Emprise au sol limitée à :

- 450m² pour les bâtiments de logements collectifs.
- 1500m² pour l'hôtellerie sur l'îlot C et 900m² ailleurs. Aucune extension ne sera accordée sur le bâtiment existant au niveau du port de plaisance, îlot D.

Au regard de l'Atlas de **Submersion marine**, sur les secteurs couverts par ce type de risque, sont autorisés les travaux usuels de mise aux normes, d'entretien et de gestion courante des constructions, ouvrages, installations et aménagements existants sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Concernant les secteurs en zones rouge soumis à un risque intense de submersion marine et les secteurs hachurés en violet soumis à chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Concernant les secteurs en zones bleue soumis à un aléa de submersion marine modéré et les secteurs hachurés en rouge soumis à franchissement de paquets de mer, sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées.

Les secteurs en zone verte, exposés à un aléa modéré de submersion marine dans un futur proche en raison de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée, mais des mesures de protection en matière des biens et des personnes doivent être prévues par anticipation.

Tout projet autorisé devra être conforme aux prescriptions suivantes :

- ✓ Les planchers habitables ou aménageables doivent être positionnés au-dessus de la côte altimétrique correspondant au niveau marin « horizon 2100 ».
- ✓ Les sous-sols ou vides sanitaires ne doivent pas excéder une hauteur sous plafond de 1m. et ne doivent pas être aménageables ou transformables.

- ✓ Le remisage, stockage et les dépôts ne doivent pas concentrer des produits polluants ou dangereux, et doivent être prévus pour empêcher les effets d'emportement par une submersion.

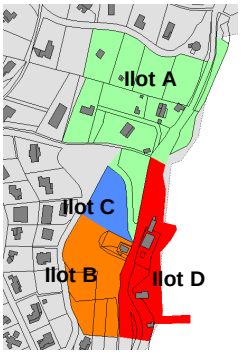
- ✓ Les clôtures (haies, grillage, palissade, mur …) doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% à l'écoulement des eaux et ce, dès les 50 premiers centimètres, mur bahut compris. Les grillages devront être à mailles large, soit de côté supérieur ou égal à 5cm.

- ✓ Lorsque le terrain est situé en zone inondable, les structures ou bâtiments destinés à accueillir le public ou à faciliter le rassemblement de personnes (airs de jeux, aires de stationnement…) devront comporter, au niveau des entrées des constructions ou des accès au terrain, une signalisation informant le public du caractère inondable du site.

Cartographie Cf. annexes du PLU.

Article AUM-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les bâtiments de logements collectifs devront prévoir :



- ⇨ 30% de logements locatifs.
- ⇨ 50% de T4-T5.

- ⇨ Le rez-de-chaussée des bâtiments longeant la RD81 devra obligatoirement être réservé à une activité économique type commerces de détail ou activités de service.

- ⇨ Les structures hôtelières devront accueillir dans leur bâtiment au moins une unité de restauration et un commerce de détail.

- ⇨ Les unités de restauration, les commerces de détail et les activités de services sises sur le port de plaisance (îlot D) pourront accueillir aux étages des logements permanents de l'exploitant de l'activité ou dédiées pour les personnels saisonniers. Tout hébergement touristique est interdit ainsi que le locatif saisonnier.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AUM-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien et la tour de Sagone.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.

4.3 Emprise au sol

Confère article AUM-2

La zone AUM supporte un coefficient d'imperméabilisation (CIS) ne devant pas dépasser 0,40.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau.

Elles seront obligatoirement encastrées dans le terrain naturel au niveau de la RD81 sur l'îlot B.

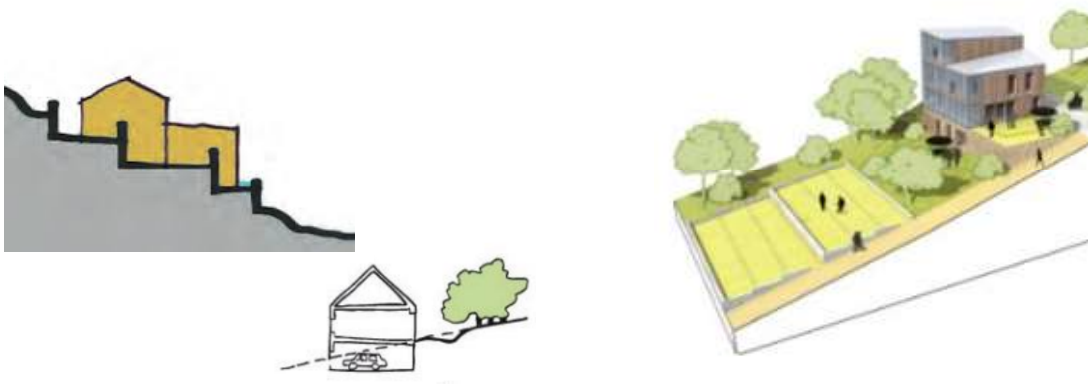
<u>De manière générale, sont interdits :</u>

- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.

La construction sera adossée au terrain naturel et aura une orientation du faitage parallèle aux courbes de niveau.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.



Implantations et adaptations au sol

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

En tout point de la construction, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5m.

Entre constructions

Sans objet.

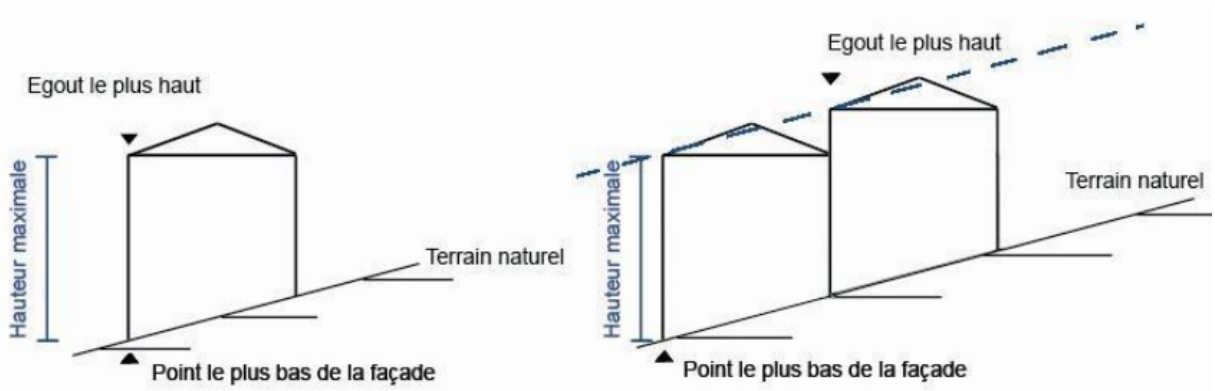
Par rapport aux voies et emprise publiques

Les façades des bâtiments et superstructures seront alignées au minimum à 5 m. des emprises publiques.

Un retrait de 10m. est imposé pour organiser une desserte piétonne paysagée le long de la RD81 sur les îlots A, B et C.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur du bâtiment est mesurée au pied du bâtiment, [illegible] ol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



La hauteur est calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

⇨ Pour les bâtiments de logements collectifs : 11m. et 3 niveaux (R+2) + combles aménageables.

- ⇨ Pour les hébergements touristiques hôteliers : 11m. et 3 niveaux maximum (R+2). Elle sera réduite à 7m. et 2 niveaux maximum sur l'îlot C afin de ne pas grever les perspectives et horizons de l'espace résidentiel situé au-dessus.

- ⇨ Aucune extension ou surélévation ne sera autorisée sur le bâtiment principal existant au niveau de l'îlot D (espace portuaire). Seule la réhabilitation du bâtiment en respect avec l'architecture d'origine sera autorisée ainsi que sa mise en conformité avec les normes en vigueur.

- ⇨ Les sanitaires et activités de service dédiées à l'avitaillement : 1 seul niveau sera autorisé (R+0).

Il est obligatoire de s'appuyer sur les prescriptions architecturales, d'implantation et les hauteurs retenues par l'OAP.

Deux niveaux supplémentaires sont autorisés en sous-sol pour la réalisation de stationnements souterrains, uniquement pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 800m². La hauteur pour chaque niveau de sous-sol ne pourra excéder 2,60 m.

Article AUM-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone. Elles devront adopter des volumes, proportions, formes, matériaux et teintes se référant aux constructions avoisinantes.

5.2 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière, les parements bois et ossatures bois.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).

5.3 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles canal, romanes ou mécaniques de terre cuite rosé à beige.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles jaunes, grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les façades principales visibles de la voirie publique seront obligatoirement soit en pierre locale de granit beige avec des joints secs, soit enduites à la chaux teintée dans la masse avec du tuf local ou du sable de la carrière.

Les gouttières seront en zinc, en aluminium de teinte ombrée, en cuivre ou en terre cuite et reprendront les couleurs autorisées pour les façades. Le PVC étant interdit.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle.
- ⇨ Les climatiseurs et paraboles en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux et des villages. Il conviendra de les positionner et de les intégrer judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.
- ⇨ Les cheminées en saillie.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.4 Les ouvertures & fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.
Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets seront posés de préférence au nu extérieur de la façade.

Sont interdits :

- ⇨ Les menuiseries en PVC.
- ⇨ Les velux.
- ⇨ Les portes vitrées sur plus de 50% de la surface.

5.5 Toitures

- ⇨ Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
- ⇨ Pentes de 20% à 30%.
- ⇨ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles.
- ⇨ Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Bâtiment(s) supérieur(s) à 200m² d'emprise au sol : toits 4 pans.

Un seul pan est autorisé pour les toits dont l'emprise ne dépasse pas 40m².

Toits terrasses seront obligatoirement végétalisés ou couverts d'une terrasse avec des dalles de terre cuite couleur brique couverte si accessible avec des pergolas en bois ou fer forgé, végétalisées.

5.6 Les clôtures, murs de soutènement & portails

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de traitement des limites séparatives et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures

Strictement interdites. Préférer un alignement d'arbres ou des linéaires de haies vives.
Préserver et restaurer les murettes existantes en pierres sèches.

Les murs de soutènement

Hormis les bâtiments encastrés dans la pente, les murs de soutènement doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 120 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite beige, joints creux pouvant également constituer un parement d'un mur en béton armé.

5.7 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et la pose sur au-moins 30% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.8 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier ancien, de la zone AUM et du domaine public en général.

5.9 Réservoirs à combustible

Les réservoirs à combustibles sont interdits.

Article AUM-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

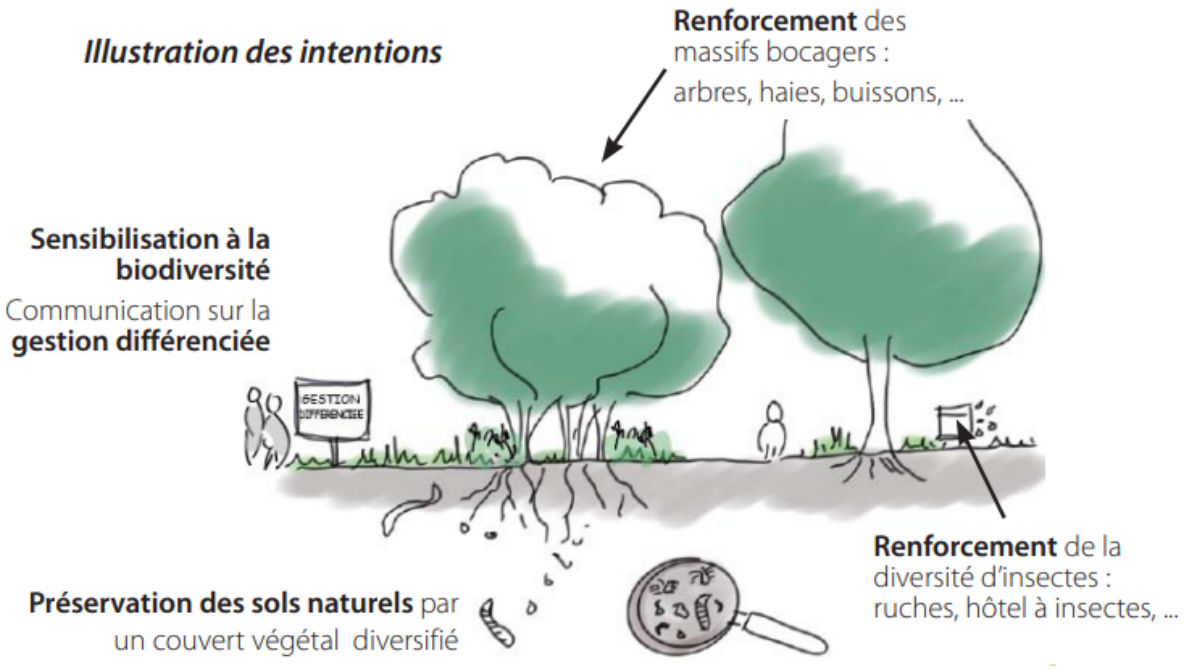
Toute opération d'aménagement qui fait l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions seront des constructions bioclimatiques avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents. Seuls les bâtiments existants en sont exempts.

6.2 Surface éco-aménageable

Un coefficient biotope de 0,60 est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les couloirs naturels des vallons, les ripisylves, les talwegs et les zones humides temporaires doivent être préservés de tout déboisement et servir d'interfaces vertes entre chaque îlot du parti d'aménagement (Cf. OAP).



6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

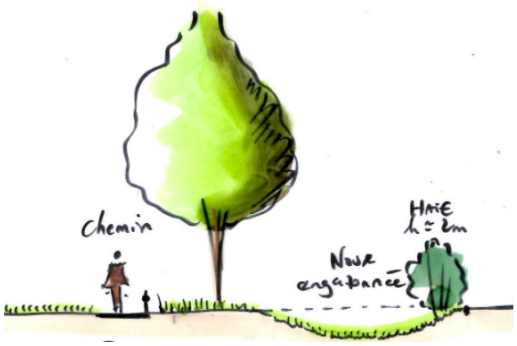
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

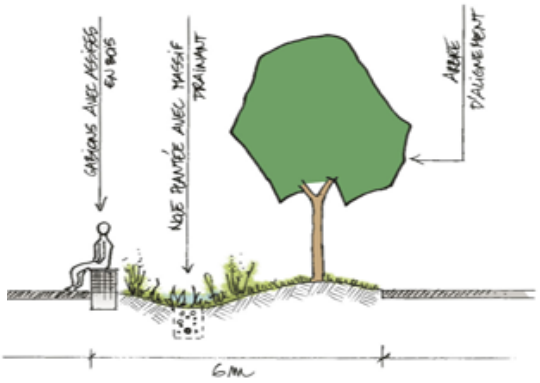
De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Les modalités et la prise en compte des eaux pluviales de la zone sont précisées dans le dossier relavant des eaux pluviales (annexes). Et notamment :

- ⇨ Prévoir des noues successives végétalisées.
- ⇨ Prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales ou des noues végétalisées.

Ces aménagements devront être adaptés aux projets d'aménagement, une imperméabilisation sera ainsi définie et conditionnera le calibrage et la réalisation desdits aménagement relevant de la prise en compte et de la gestion des eaux pluviales.





Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations. Cette capacité est portée à 30m² pour les immeubles de logements collectifs et 50m² pour les hébergements touristiques hôteliers.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (muret en pierres sèches …) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, arbres isolés, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront obligatoirement préservées et entretenues.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Un alignement d'arbres type cyprès d'Italie, pins parasols, magnolias, caroubiers viendra compléter l'interface verte entre voies de desserte interne.

Les petits squares prévus et parc paysagers prévus dans les OAP seront aménagés au regard de la dispersion et des caractéristiques de la végétation en place et agrémenté de plantes méditerranéennes résistantes au climat, les arbres en place seront conservés et taillés.

Les espaces publics autres que les dessertes et places publiques ne seront pas imperméabilisés.

Les toits terrasses végétalisés seront couverts de graminées, de fétuques et de plantes mellifères type menthe.

Les clôtures seront strictement interdites. Seules les haies vives seront autorisées.

Coefficient biotope de 0,60 minimum.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.



Sont uniquement admises

- ⇨ cyprès d'Italie, chênes, pins parasols, cèdres du Liban, araucarias cerisiers du Japon, magnolias d'hiver, orangers.
- ⇨ Plantation de haies vives et de massifs à baies et fruits à coques.
- ⇨ Treilles et pergolas recouvertes de vignes vierges, de bougainvillées, de chèvrefeuille ou de bignones.
- ⇨ Plantation de plantes mellifères en bordures de bâtiments (lavandins, menthe, genévriers, romarins) et sur les toits terrasse végétalisés (avec cactées, bougainvillées et succulentes en sus).
- ⇨ Des jardins suspendus d'agrumes et d'oliviers sur les toits des bâtiments sont possibles.
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.






Aménagements pour la faune

- ⇨ Les toits terrasses végétalisés seront couverts de plantes mellifères pour les insectes, de ruches. Des nichoirs à faucons seront installés sur les toits des bâtiments non accessibles au public.
- ⇨ Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- ⇨ Aménager sur les parcs des jeux de rocailles pour les reptiles et les batraciens.
- ⇨ Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.
- ⇨ Pour le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures et les murets seront strictement interdits.

Article AUM-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus.

Les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

Prévoir jusqu'à deux niveaux de sous-sol pour le stationnement de la clientèle, des personnels et des usagers des hébergements touristiques marchands.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les établissements commerciaux et de service : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇨ Pour les unités de restauration : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇨ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergements touristiques, la résidence seniors et les équipements de santé : 1 place pour 80m² de plancher.

- ⇨ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison de 20% du parc de stationnement.

⇨ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier. Elles reposeront sur une ossature bois lamellé-collé afin de garantir la meilleure insertion possible dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.







7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue, excepté les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article AUM-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée à l'article AUM-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voieries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

- ⇨ Elles doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇨ Elles doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇨ Elles doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Les nouvelles constructions doivent disposer d'aires enterrées ou de locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

Autrement, un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères est obligatoire. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions possibles et figurer dans toutes demandes de permis de construire.

Article AUM– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans les murs des constructions ou dans des niches avec un portillon en bois ou en métal. Ailleurs ils seront enfouis dans le sol, protégés par un regard.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis par le porteur de projet.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du porteur de projet.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.

Caractère de la zone AUE

Zone à urbaniser – cœur de l'agglomération sagonaise relevant d'une opération de renouvellement urbain et de l'aménagement d'un Eco-Quartier comme condition d'ouverture à l'urbanisation.

Cette zone a vocation à accueillir l'aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle et d'espaces publics sur Sagone – cœur de station.

Sont attendus des constructions d'habitation type logements collectifs, des hébergements touristiques marchands type hôtellerie, des commerces de détail et activités de services des unités de restauration, des équipements d'intérêt collectif et services publics, autres unités d'équipements recevant le public.

L'objectif étant d'organiser et structurer l'armature urbaine inachevée du centre de l'agglomération sagonaise malgré la présence d'une vaste zone inondation couverte par le PPRi du Sagone et une zone soumise à un risque de submersion marine. Il s'agira de procéder à une vaste opération de renouvellement urbain chaque fois où cela sera possible en vue d'optimiser le foncier disponible et de de valoriser les espaces supportant un risque faible par des équipements légers et un enchantement généralisé du site en vue d'un meilleur fonctionnement et de renforcer l'attractivité de la commune.

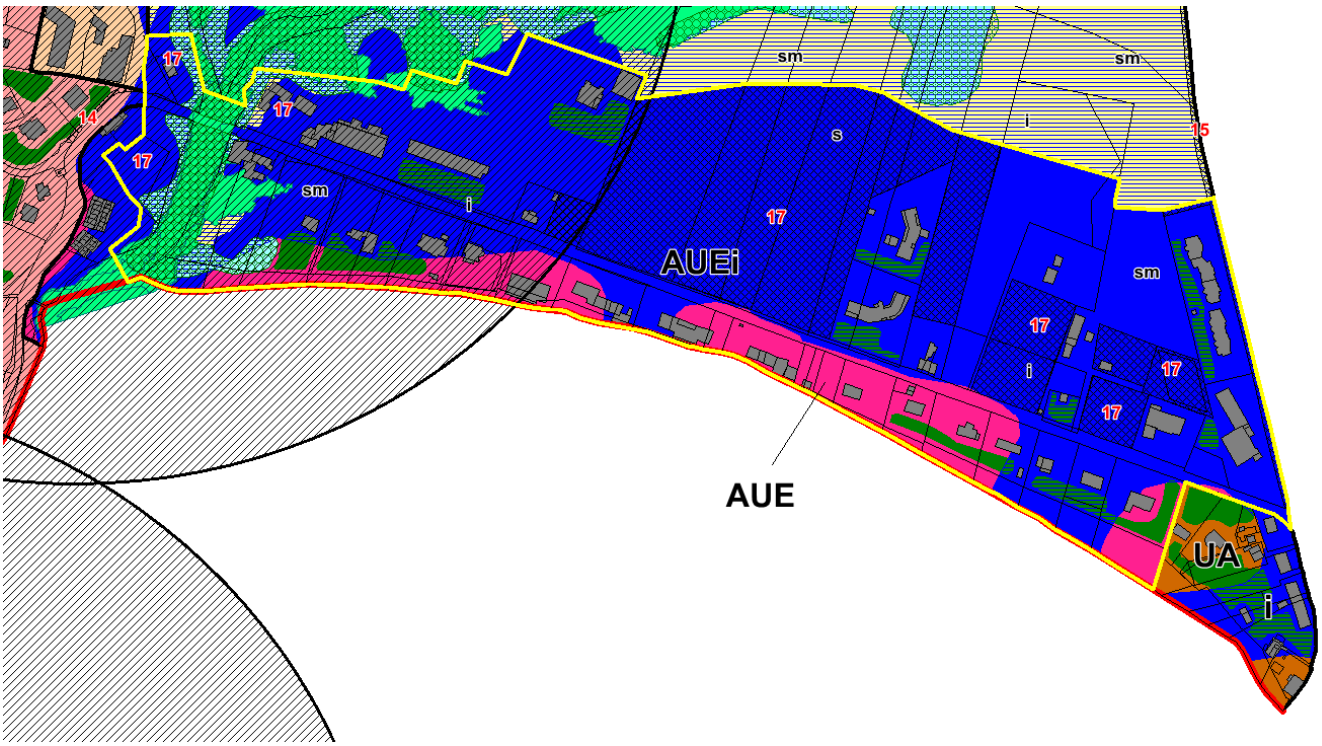
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUE est conditionnée par la prise en considération des risques de submersion marine d'incendie et d'inondation, et par un projet d'aménagement d'ensemble respectant les prescriptions et les orientations prévues par l'OAP qui lui est dédiée. A défaut, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

La zone AUE couvre le secteur de Sagone cœur de station.

***Les secteurs « i »** correspondent aux zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 en date du 13 janvier 1998.Toute constructibilité est interdite.*

*Sur les **secteurs** de submersion marine **« sm »**, toute construction est interdite.*

Le projet repose partiellement sur un périmètre de protection des monuments historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose.



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article AUE-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AUE-2 et dans la définition du caractère de la zone AUE.

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou des pollutions incompatibles avec la vocation de la zone sont interdites.

Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les exploitations agricoles et forestières.
- ⇨ Les activités des secteurs secondaires.
- ⇨ Les constructions d'habitation individuelles.
- ⇨ Les industries.
- ⇨ Les entrepôts.
- ⇨ Le commerce de gros.
- ⇨ Les hébergements touristiques de plein air.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Article AUE-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone :

Sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Les projets de constructions, les aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Sagone cœur de station.

Aucune révision du PLU ne sera possible sur le secteur de Sagone avant la mise en place de l'ensemble des aménagements paysagers et des équipements publics prévus dans la présente OAP. A défaut, une procédure d'Eco-Quartier devra être engagée et pourrait se présenter sous forme de ZAC (zone d'aménagement concerté). Dans ce cas, l'obtention du label constitue un préalable.

Dans la zone AUE, sont autorisées, sauf en « AUi » et en « AUsm » les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone AUE et notamment :

1. Les constructions d'habitation et sous réserve qu'elles soient regroupées sur des fronts bâtis alignés à la voirie ou à une place publique, généralement sous forme de logements collectifs.

   Concernant les habitations, densité minimale de 15 logements à l'hectare.

2. Les installations nécessaires aux activités de services dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces bâtis environnant et des paysages et produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

3. La restauration des bâtiments existants et leur changement de destination sous réserve qu'ils soient à caractère économique ou en vue de l'aménagement de logements collectifs permanents.

4. Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone, d'être intégrés dans le site et sans causer de nuisances :

⇨ Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les établissements de santé.
- Les établissements d'enseignement.
- Les équipements sportifs.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les autres équipements recevant le public type classes bleues, marché, espaces de loisirs, arboretum jardins du savoir, cinéma de plein air, parc paysager, musée, salles d'exposition...

Leur emprise au sol ne dépassera pas :

- 500m² pour les établissements de santé.
- 800m² pour les salles d'art et de spectacle.
- 400m² pour les autres équipements recevant le public.

⇨ Les commerces et activités de services.

- Les commerces de détail.
- Les ateliers d'artisanat.
- Les unités de restauration.

Ils seront regroupés sous forme de village des artisans autour d'une piazzetta.

Leur emprise au sol ne dépassera pas :

- 100m² pour les commerces de détail.
- 100m² pour les ateliers d'artisanat.
- 200m² pour les unités de restauration.

⇨ Les constructions d'habitation et les hébergements

- Les logements type résidence senior.
- Les logements dédiés aux saisonniers en locatif.
- Les logements collectifs en accession et en locatif.
- Les hébergements touristiques marchands type hôtel.

Emprise au sol limitée à :

- 400m² pour les bâtiments de logements collectifs.
- 800m² pour la résidence senior.
- 1500m² pour l'hôtellerie.

Prévention incendie : de façon générale, la constructibilité des bâtiments sera autorisée sous réserve :

- ⇨ D'être implanté à moins de 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).

- ⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.
- ⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Au regard de l'Atlas de **Submersion marine « sm »**, sur les secteurs couverts par ce type de risque, sont autorisés les travaux usuels de mise aux normes, d'entretien et de gestion courante des constructions, ouvrages, installations et aménagements existants sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Concernant les secteurs en zones rouge soumis à un risque intense de submersion marine et les secteurs hachurés en violet soumis à chocs mécaniques et projections liées aux vagues, le principe d'interdiction est de rigueur.

Concernant les secteurs en zones bleue soumis à un aléa de submersion marine modéré et les secteurs hachurés en rouge soumis à franchissement de paquets de mer, sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées.

Les secteurs en zone verte, exposés à un aléa modéré de submersion marine dans un futur proche en raison de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée, mais des mesures de protection en matière des biens et des personnes doivent être prévues par anticipation.

Tout projet autorisé devra être conforme aux prescriptions suivantes :

- ✓ Les planchers habitables ou aménageables doivent être positionnés au-dessus de la côte altimétrique correspondant au niveau marin « horizon 2100 ».
- ✓ Les sous-sols ou vides sanitaires ne doivent pas excéder une hauteur sous plafond de 1m. et ne doivent pas être aménageables ou transformables.

- ✓ Le remisage, stockage et les dépôts ne doivent pas concentrer des produits polluants ou dangereux, et doivent être prévus pour empêcher les effets d'emportement par une submersion.

- ✓ Les clôtures (haies, grillage, palissade, mur …) doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% à l'écoulement des eaux et ce, dès les 50 premiers centimètres, mur bahut compris. Les grillages devront être à mailles large, soit de côté supérieur ou égal à 5cm.

- ✓ Lorsque le terrain est situé en zone inondable, les structures ou bâtiments destinés à accueillir le public ou à faciliter le rassemblement de personnes (airs de jeux, aires de stationnement…) devront comporter, au niveau des entrées des constructions ou des accès au terrain, une signalisation informant le public du caractère inondable du site.

Cartographie Cf. annexes du PLU.

PPRi de Sagone – *arrêté préfectoral n°980046 du 13 janvier 1998 –* ***secteur « AUEi »***

Les zones d'aléa modéré (jaune)
Hauteur de submersion inférieure à 0,50m.
Vitesse d'écoulement inférieure à 0,50m/s de la crue de référence.

⇨ Les constructions de toute nature ou leur extension à condition que le niveau du premier plancher utilisable pour l'habitation ou pour d'autres activités soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence majorée de 0,20m.

⇨ Toute reconstruction pourra être exceptionnellement admise dans les espaces déjà urbanisés sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve qu'il s'agisse :

- De constructions édifiées en remplacement d'une ou plusieurs constructions existantes.
- De constructions édifiées dans le cadre de la restructuration d'un ou plusieurs îlots bâtis.

⇨ Les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le niveau du premier plancher devant être situé à 20cm au-dessus de la cote de référence.

Les zones d'aléa fort (orange)
Hauteur de submersion comprise entre 0,50m. et 1m
Vitesse d'écoulement comprise entre 0,50m/s et 1m/s de la crue de référence.

⇨ Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments, et de ne pas aggraver les risques et leurs effets, il s'agira notamment :

- D'aménagements internes sans changement de destination.
- Du traitement des façades.
- De la réfection des toitures.

⇨ Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues, ou modifier les périmètres exposés.

⇨ Les ouvrages et aménagements hydrauliques ou de protection à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

⇨ Les cultures annuelles.

⇨ Les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

⇨ Toute reconstruction pourra être exceptionnellement admise dans les espaces déjà urbanisés sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve qu'il s'agisse :

- De constructions édifiées en remplacement d'une ou plusieurs constructions existantes.
- De constructions édifiées dans le cadre de la restructuration d'un ou plusieurs îlots bâtis.

Le niveau du premier plancher devant être situé à 20cm au-dessus de la cote de référence.
Les parties de bâtiment situées sous la cote ainsi définie devront être protégées d'une entrée d'eau, à défaut, elles ne pourront pas être habitées.

Les zones d'aléa très fort (rouge)
Hauteur de submersion supérieure à 1m
Vitesse d'écoulement supérieure à 1m/s de la crue de référence.

⇨ Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments, et de ne pas aggraver les risques et leurs effets, il s'agira notamment :

- D'aménagements internes sans changement de destination.
- Du traitement des façades.
- De la réfection des toitures.

⇨ Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues, ou modifier les périmètres exposés.

⇨ Les ouvrages et aménagements hydrauliques ou de protection à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

⇨ Les cultures annuelles.

⇨ Les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Article AUE-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les bâtiments de logements collectifs devront prévoir :

⇨ 20% de logements locatif.
⇨ 50% de logements en accession.
⇨ 50% de T4-T5.

Un bâtiment entier sera réservé pour le logement des personnels saisonniers.

Les opérations de renouvellement urbain et de changement de destination. Les bâtiments devront obligatoirement accueillir en rez-de-chaussée soit :

⇨ Des commerces de détail.
⇨ Des activités de services.
⇨ Des unités de restauration et débits de boissons.
⇨ Des équipements d'intérêt collectifs type locaux et bureaux accueillant le public, établissements de santé, d'action sociale, équipements sportifs, salles d'art et de spectacles.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AUE-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.

4.3 Emprise au sol

Confère article AUE-2

La zone AUE supporte un coefficient d'imperméabilisation (CIS) ne devant pas dépasser 0,30 sur l'ensemble de la zone. Les îlots situés hors zone inondable et hors zone de submersion marine seront optimisés au maximum et ne tiendront pas compte du CIS.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront de préférence implantées en parallèle des courbes de niveau.

<u>De manière générale, sont interdits :</u>

- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.
La construction sera adossée au terrain naturel et aura une orientation du faitage parallèle aux courbes de niveau.

De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.



Implantations et adaptations au sol

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

En tout point de la construction, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

Entre constructions

Sans objet.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Les façades des bâtiments et superstructures seront alignées au minimum à 15m. des emprises publiques (Cf. schéma OAP).

Pour les autres types d'implantation se référer au parti d'aménagement de l'OAP concernée ou aux exemples graphiques ci-dessus.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur du bâtiment est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit. Elle est dont calculée entre le terrain naturel et l'acrotère ne dépassera pas :

- ⇨ Pour les bâtiments d'habitation existants de logements collectifs (en retrait sur plaine de Sagone) : 20m. max. de 4 à 6 niveaux (R+3 – R+5) + combles aménageables.
- ⇨ Pour les bâtiments d'habitation de logements collectifs (implantés sur la traverse de Sagone, partie rétro-littorale : 11m, 3 niveaux (R+2).
- ⇨ Pour les bâtiments d'habitation de logements collectifs et les hébergements touristiques marchands type hôtels situés en front de mer : 14m. 4 niveaux (R+3).
- ⇨ Pour les hébergements touristiques hôteliers : 14m. et 4 niveaux maximum (R+3).
- ⇨ Pour les bâtiments et équipements publics : 7m. (R+1) sauf halle des sports 8m. max étant autorisés.
- ⇨ Restauration des bâtiments désaffectés et ruines autour du pont de Sagone aucune extension ne sera autorisée : R+0, 5m. maximum.

Il est obligatoire de s'appuyer sur les prescriptions architecturales et les hauteurs retenues par l'OAP.

Deux niveaux supplémentaires sont autorisés en sous-sol pour la réalisation de stationnements souterrains, uniquement pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 800m². La hauteur pour chaque niveau de sous-sol ne pourra excéder 2,60 m.

Article AUE-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone. Elles devront adopter des volumes, proportions, formes, matériaux et teintes se référant aux constructions avoisinantes.

5.2 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière

générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière, les parements bois et ossatures bois.

Les matériaux écologiques devront s'inscrire dans une démarche de développement durable et présenteront - après restauration pour les bâtiments existants – les qualités de constructions passives avec inertie lourde. A cet effet, ils pourront bénéficier d'un étage supplémentaire à ce qui est autorisé par la présente OAP et le règlement de zones.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).

5.3 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles canal, romanes ou mécaniques de terre cuite rosé à beige.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles jaunes, grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.



Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

5.6 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les façades principales visibles de la voirie publique seront obligatoirement soit en pierre locale de granit beige avec des joints secs, soit enduites à la chaux teintée dans la masse avec du tuf local ou du sable de la carrière.

Les gouttières seront en zinc, en aluminium de teinte ombrée, en cuivre ou en terre cuite et reprendront les couleurs autorisées pour les façades. Le PVC étant interdit.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les climatiseurs et paraboles en façade principale et visibles de la voie publique afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux et des villages. Il conviendra de les positionner et de les intégrer judicieusement à la construction. Tout élément obsolète devra être retiré.
- ⇨ Les cheminées en saillie.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

Le bardage bois et les constructions ossature bois sont vivement recommandés pour les bâtiments publics.

5.4 Les ouvertures & fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.
Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

Les volets seront posés de préférence au nu extérieur de la façade.

Sont interdits :

- ⇨ Les velux.
- ⇨ Les portes vitrées sur plus de 50% de la surface.

5.5 Toitures

- ⇨ Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
- ⇨ Pentes de 20% à 30%.
- ⇨ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles.
- ⇨ Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Bâtiment(s) supérieur(s) à 200m² d'emprise au sol : toits 4 pans.
Un seul pan est autorisé pour les toits dont l'emprise ne dépasse pas 40m².

Toits terrasses obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits) ou couverts d'une terrasse avec des dalles de terre cuite couleur brique couverte si accessible et de pergolas en bois ou fer forgé, végétalisées.

5.6 Les clôtures, murs de soutènement & portails

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de traitement des limites séparatives et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures

Strictement interdites. Préférer un alignement d'arbres ou des linéaires de haies vives.

Préserver et restaurer les murettes existantes en pierres sèches.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 120 cm. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite beige, joints creux pouvant également constituer un parement d'un mur en béton armé.

5.7 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et la pose sur au-moins 50% de la surface du toit de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.8 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier ancien, de la zone AUE et du domaine public en général.

5.9 Réservoirs à combustible

Les réservoirs à combustibles sont interdits.

Article AUE-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement qui fait l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

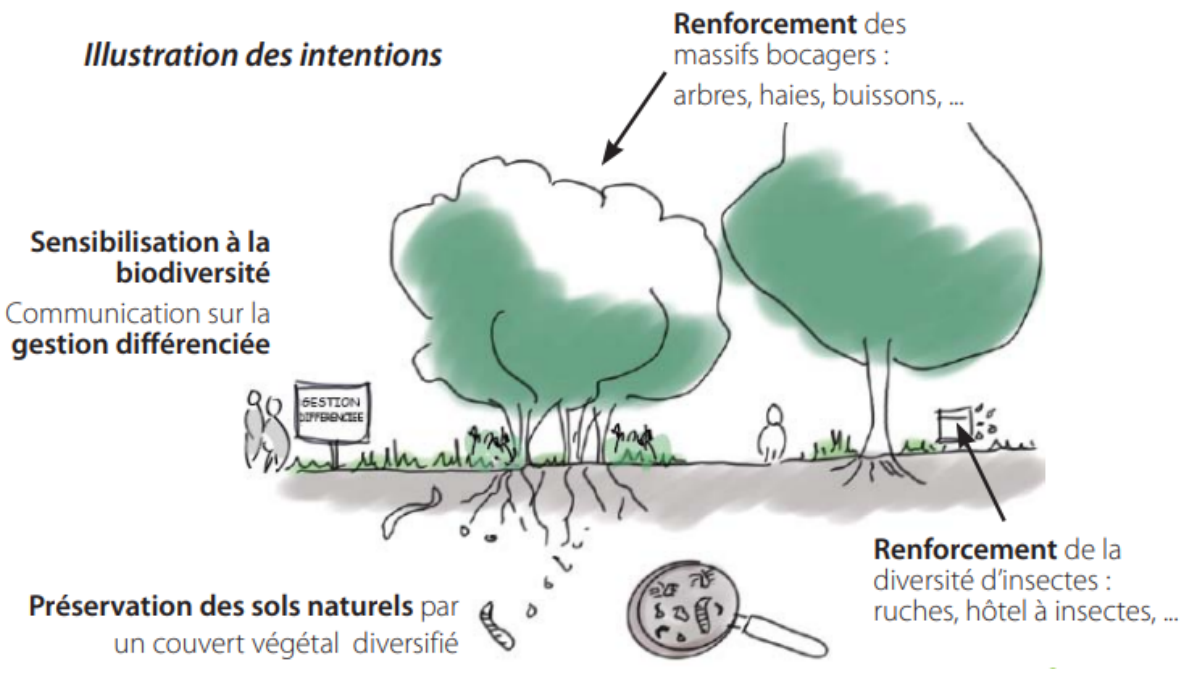
Les constructions seront des constructions passives avec inertie lourde pour le confort d'été et respectant les prescriptions édictées aux articles précédents.

6.2 Surface éco-aménageable

Un coefficient biotope de 0,70 est imposé afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres adultes existants et significatifs par leur taille ou leur essence doivent impérativement être conservés.

Les couloirs naturels des vallons, les ripisylves, les talwegs et les zones humides temporaires doivent être préservés de tout déboisement et servir d'interfaces vertes entre chaque îlot du parti d'aménagement (Cf. OAP).



6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

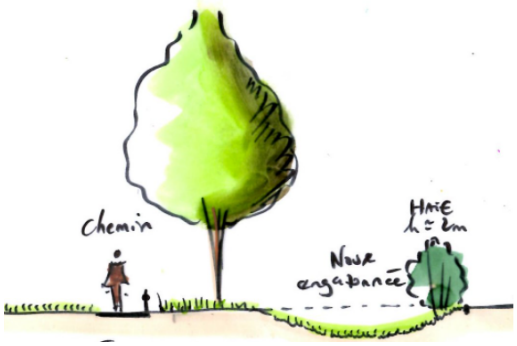
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

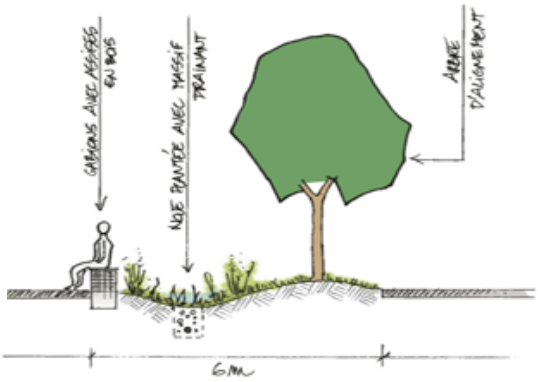
De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Les modalités et la prise en compte des eaux pluviales de la zone sont précisées dans le dossier relavant des eaux pluviales (annexes + OAP). Et notamment :

- ⇨ Prévoir des noues successives végétalisées.
- ⇨ Prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales ou des noues végétalisées.

Ces aménagements devront être adaptés aux projets d'aménagement, une imperméabilisation sera ainsi définie et conditionnera le calibrage et la réalisation desdits aménagement relevant de la prise en compte et de la gestion des eaux pluviales.





Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations. Cette capacité est portée à 30m² pour les immeubles de logements collectifs et 50m² pour les hébergements touristiques hôteliers.

Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.

6,4 Les espaces libres de plantations.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (muret en pierres sèches …) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, arbres isolés, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

La végétation préexistante

Les bosquets doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront obligatoirement préservées et entretenues.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Un alignement d'arbres type cyprès d'Italie, pins parasols, magnolias, caroubiers viendra compléter l'interface verte entre voies de desserte interne.

Les petits squares prévus et parc paysagers prévus dans les OAP seront aménagés au regard de la dispersion et des caractéristiques de la végétation en place et agrémenté de plantes méditerranéennes résistantes au climat, les arbres en place seront conservés et taillés.

Les espaces publics autres que les dessertes et places publiques ne seront pas imperméabilisés.

Les toits terrasses végétalisés seront couverts de graminées, de fétuques et de plantes mellifères type menthe.

Les clôtures seront strictement interdites. Seules les haies vives seront autorisées.

Coefficient biotope de 0,50 minimum.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises et orientation de végétalisation :

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type pins parasols, cyprès d'Italie, oliviers, caroubiers, araucarias, magnolias, genévriers, junipérus oxyphèdres, tamaris.
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, jasmins.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, lantanas, rosiers.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Haies vives d'oleo-lentisques, de bougainvillées, de plumbagos, de chèvrefeuilles.
- ⇨ Plantation de massifs d'agrément de bougainvillées, chèvrefeuilles, bignones, glycines.
- ⇨ Structuration paysagère de la zone avec plantation d'alignements d'arbres (tilleuls, magnolias, cyprès d'Italie, orangers, oliviers, cerisiers du Japon) comme interface avec la voirie structurante et de desserte.
- ⇨ Plantation d'une pinède publique de pins parasols et de yuccas méditerranéens comme interface avec les espaces artificialisés.
- ⇨ Plantation d'un parc paysager aux alentours du pont de Sagone et de l'embouchure du fleuve comme tampon vert.



- ⇨ Plantation d'un arboretum de plantes et d'arbres méditerranéens à l'entrée nord Est de la Station.
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.






- ⇨ Les toits terrasses végétalisés seront couverts de plantes mellifères pour les insectes et des ruches, des nichoirs à faucons seront installées sur les bâtiments publics.
- ⇨ Des nichoirs à hirondelles pourront être judicieusement installés au niveau des acrotères des bâtiments.
- ⇨ Préserver systématiquement amas de pierres et rocailles pour les reptiles et les batraciens.
- ⇨ Favoriser la plantation de haies vives et de massifs d'arbustes pour la petite faune, les petits mammifères et les sauriens.

Article AUE-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Des stationnements pour les deux roues seront prévus.

Les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les établissements commerciaux et de service : 1 place pour 40m² de plancher.
- ⇨ Pour les hébergements touristiques : 1 place par unité d'hébergement.
- ⇨ Pour les unités de restauration : 1 place pour 10m² de plancher.
- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les 2 roues en surface commerciale : 1 place pour 100m².
- ⇨ Pour les 2 roues sur les autres bâtiments recevant le public : 1 place pour 10 personnes accueillies.
- ⇨ Pour les deux roue au titre des bâtiments d'hébergements touristiques, la résidence seniors et les équipements de santé : 1 place pour 80m² de plancher.

- ⇨ Des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison de 20% du parc de stationnement.

- ⇨ Les aires de stationnement publiques feront l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du quartier. Elles reposeront sur une ossature bois lamellé-collé afin de garantir la meilleure insertion possible dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.







7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue, excepté les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article AUE-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée à l'article AUE-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voieries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

- ⇨ Elles doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇨ Elles doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇨ Elles doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Les nouvelles constructions doivent disposer d'aires enterrées ou de locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

Autrement, un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères est obligatoire. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions possibles et figurer dans toutes demandes de permis de construire.

Article AUE– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

9.4 Electricité et téléphone.

Les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis par le porteur de projet.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du porteur de projet.

Les branchements, compteurs et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Limiter le nombre de points lumineux.
- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER STRICTES (2AU)

Zones à urbaniser stricte - 2AU

Caractère de la zone 2AU

Zone à urbaniser stricte d'habitat résidentiel permanent diffus à isolé soumis à une modification du PLU.

Certains équipements publics situés à proximité immédiate sont à renforcer et/ou à étendre pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à accueillir des logements d'habitation et des espaces publics.

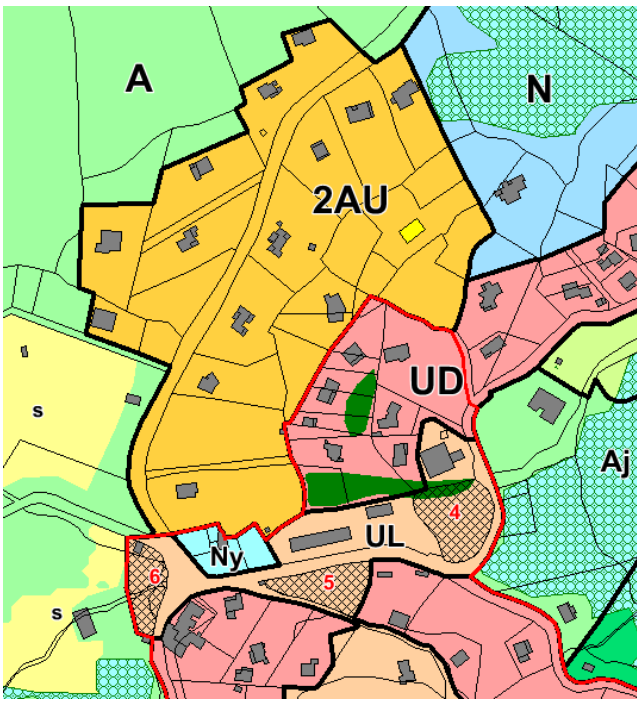
L'objectif étant d'y réaliser un quartier résidentiel au cœur au en extension d'un espace habité et d'organiser la structuration et le renforcement de l'armature urbaine de la zone en autorisant la mitoyenneté regroupée en fronts bâtis, des logements collectifs en accession et du locatif à caractère social, des espaces publics et des équipements publics ou à caractère socio-économique (services, ateliers, petits commerces de proximité) ne créant pas de nuisances.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée par la modification du PLU et la mise en place de dessertes et d'un maillage avec la voirie existante, par le renforcement de la puissance électrique, par l'extension du réseau public d'adduction d'eau potable, par le raccordement au réseau public d'assainissement collectif, et par un projet d'aménagement d'ensemble définie dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Dans l'attente, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

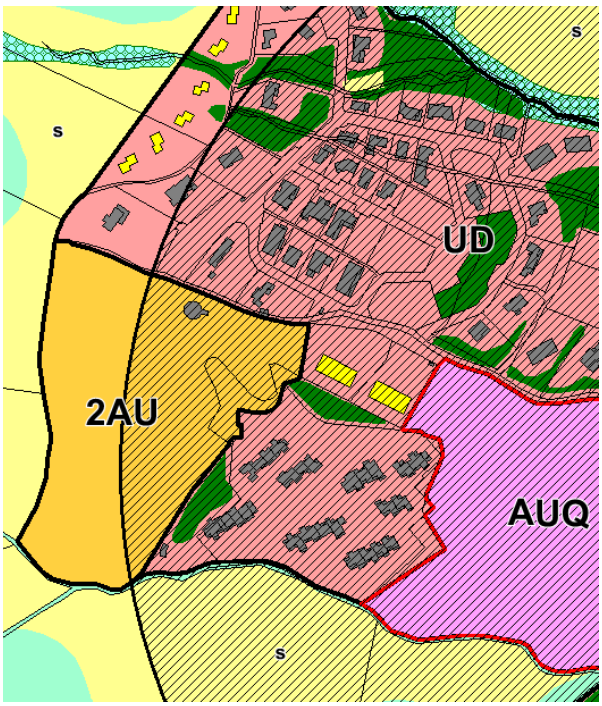
Seule est autorisée la restauration et l'extension limitée des bâtiments existants sans changement de destination.

Les zones 2AU couvrent les secteurs de Saint-Antoine-route d'Evisa et de Sant'Appianu.

L'objectif est de renforcer à terme la trame urbaine par de l'habitat permanent, de structurer le cœur de quartier et de promouvoir la mixité du parc de logements.



Périphéries village de Vico – Col de Saint-Antoine



Foncier communal – Sant'Appianu

Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article 2AU-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU-2 et dans la définition du caractère de la zone 2AU.

Article 2AU-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Sont uniquement admis les aménagements légers et démontables.

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. La restauration des petits ouvrages traditionnels (restanques, murettes en pierres sèches…) dans leur caractéristique d'origine.
3. L'extension limitée des constructions d'habitation existantes à hauteur de 30% maximum de leur emprise au sol et sous réserve de préserver leur caractère architectural d'origine.

Article 2AU-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article 2AU-4 Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article 2AU-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

5.4 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôles, les plaques en PVC et assimilées.
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC.
- ⇨ Le bois nu, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricoles et/ou forestière.

5.5 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.
Les toitures en tuiles rondes de terre cuite rouge.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.



Palette pour les enduits

Palette des enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

Les teintes doivent s'apparenter de la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elle doit se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en retenant les teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en bois, teintes naturelles et gris.

5.6 Les ouvertures & fermetures, percements

Les menuiseries seront identiques sur l'ensemble de la construction.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.7 Toitures

Seules les tuiles canal, romanes ou mécaniques seront autorisées.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Toits terrasses obligatoirement végétalisés.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇨ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇨ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

5.8 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.
Les murs seront de préférence en pierres locales à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité qui seront justifiées. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.

5.9 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.10 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Article 2AU-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Toute extension devra prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur au moins 40% de la surface de la toiture.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.
Les abords des constructions devront obligatoirement comporter un aménagement végétal.
Les toits terrasse seront obligatoirement végétalisés.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Plantation d'arbres fruitiers méditerranéens sur les espaces publics type agrumes, plaqueminiers, oliviers.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales à hautes tiges résistantes au climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols, cèdres, araucaria, magnolias …
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article 2AU-7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Section III
Equipements et réseaux

Article 2AU-8 Desserte par les voies publiques ou privées

Aucune desserte supplémentaire ne sera autorisée.

Article 2AU– 9 Desserte par les réseaux

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone A

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif est de préserver et valoriser les espaces agricoles ou à vocation agricole en activité et ceux ayant un rôle économique mais également paysager sur le territoire communal.

Sont uniquement autorisées en A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

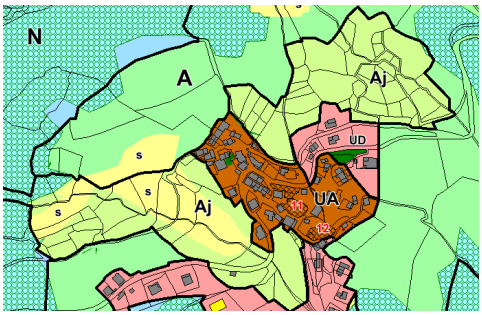
***Les secteurs « s »** correspondent aux espaces stratégiques agricoles (ESA) mis en compatibilité avec le Padduc.*

***Les secteurs « J »** correspondent aux vergers méditerranéens, aux anciennes restanques de pierres sèches de polyculture, aux jardins et aux parcs à préserver au titre du paysage et en fonction de leur dispersion autour des hameaux de Chigliani, de Nesa, du couvent de Saint-François, et des villages de Vico et d'Appriciani. Aucune constructibilité ne sera autorisée.*

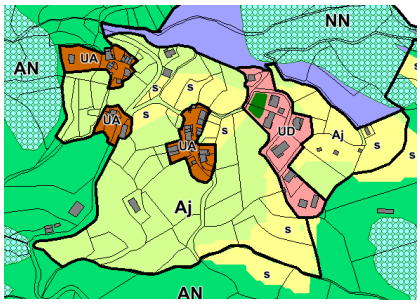
***Les secteurs « h »** correspondent aux zones inondables inscrite dans l'Atlas des zones inondables (AZI). Toute constructibilité est interdite.*

***Les secteurs « i »** correspondent aux zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 en date du 13 janvier 1998.Toute constructibilité est interdite.*

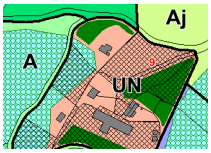
***Les secteurs « mt »** correspondent aux zones exposées à un risque de mouvement de terrain, éboulis, chute de blocs relevant de l'Atlas des Mouvements de Terrain (MNT).Toute constructibilité est interdite.*



Espace villageois d'Appriciani



Hameaux de Chigliani



Les chênes verts

Espace villageois de Vico

Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article A-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article A-2 et dans la définition du caractère de la zone A. Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les commerces et activités de services.
- ⇨ Les activités des secteurs secondaires et les entrepôts.
- ⇨ Les activités des secteurs tertiaires.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les pièces à vivre en sous-sol pour des raisons sanitaires.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇨ Les campings-caravaning-HLL.
- ⇨ Les aires de gardiennage de caravane et mobil home.
- ⇨ Toutes pistes ayant un impact important et irréversible sur le paysage seront exclues.
- ⇨ Le changement de destination des constructions au regard des prescriptions de la loi ELAN.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation « Ah » et « Ai », toute construction est interdite.

Sur les secteurs « AJ », toute construction est interdite pour des raisons d'insertion paysagère et afin de préserver le cadre et les ambiances hérités de la ruralité sur les hameaux et les cœurs de villages.

Article A-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des rives des cours d'eau et à 15m. des lignes de crêtes.

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour tout projet de retenue collinaire, il est obligatoire de se référer à l'OAP thématique prévue à cet effet.

Dans la zone A, sauf en « Ah », « Ai », « Amt » et en « AJ », sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone A et notamment :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières dans lesquelles elles seraient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage.

2. Les *constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* et notamment :

   ⇨ Les bâtiments strictement liés à l'exploitation agricole (hangars, bergeries, granges, étables, séchoirs, chenil….). Ils devront se positionner en harmonie avec d'éventuelles constructions existantes.

   ⇨ Les bâtiments d'élevage sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 50m. de la limite des zones urbanisées ou à urbaniser ainsi que de toutes constructions d'habitation.

   ⇨ Les ateliers de transformation de produits agricoles et alimentaires, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.

   ⇨ Les locaux de vente de produits agricoles, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.

   ⇨ Les serres à condition que le terrain d'assiette ne présente pas une pente supérieure à 8% et qu'il présente une bonne insertion paysagère.

   ⇨ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur le toit des bâtiments.

   ⇨ Le stockage à l'aire libre de matériels ou de matériaux liés au fonctionnement de l'exploitation agricole n'est autorisé qu'à condition de procéder à un aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage et dans l'environnement dont les principales dispositions sont exposées dans les articles

Nota : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les surfaces des bâtiments agricoles s'apprécient selon la nécessité de l'exploitation.

Ces dispositions étant encadrées par les articles L. 151-11 à 13 et R. 151-23 du code de l'urbanisme.

3. La restauration de bâtiments dont il existe encore des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les caractéristiques du bâtiment d'origine.

4. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.

5. Pour toutes les constructions à usage d'habitation nécessairement liées à l'exploitation agricole ou forestière, la surface de plancher ne devra pas dépasser 200m². Aussi, il sera obligatoire de prévoir un réservoir enterré de récupération des eaux pluviales en vue de l'arrosage des plantations d'agrément. La nécessité de la construction et le besoin lié à l'exploitation sont des critères qui seront appréciés au cas par cas.

6. Les extensions des constructions existantes seront conditionnées au fait d'être nécessairement liées à l'activité agricole.

7. Les équipements d'intérêt collectif tels ne créant pas de nuisances sur le paysage et l'activité des exploitations agricoles et forestières.

Sur les secteurs « Ah » toute constructibilité est interdite.

Sur les secteurs « Ai » seules les constructions et aménagements autorisés par le PPRI du Sagone n° 980046 approuvé le 13 janvier 1998 sont autorisées.

Sur les secteurs « Amt » toute constructibilité est interdite.

Sur les secteurs « s » les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que dans la mesure où celles-ci nécessitent une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée :

- ⇨ Les constructions à usage d'habitation principale de l'exploitant, ainsi que la restauration et/ou l'extension de constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 200m² de plancher, extensions et constructions annexes comprises et sous réserve d'une absence de changement de destination.

- ⇨ Les annexes non habitables (garages, pool house, piscine) à condition que celles-ci soient attenantes à la construction ou situées à moins de 15m. de la construction d'habitation de l'exploitant.

Sur les secteurs « AJ », seule la restauration des restanques en pierres sèches, joints secs sera autorisée ainsi que les abris de jardins en bois uniquement et dont la surface ne devra pas dépasser 4m².

Sur les secteurs où l'aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort » la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇨ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et pente inférieure à 15%).
- ⇨ A moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m³ et accessible aux véhicules de secours.
- ⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article A-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article A-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.
Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

De manière générale, sont interdits les volumes circulaires, les tours.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

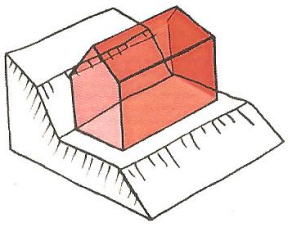
4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes.

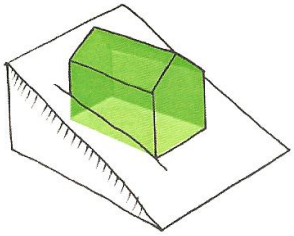
De façon générale ont été retenu :

- ⇨ 200m² maximum d'emprise au sol pour les constructions d'habitation.
- ⇨ 1000m² maximum pour les retenues collinaires.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

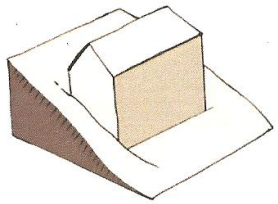


NON.
Implantation en travers de la pente avec déblais-remblais important et destruction (ou non remplacement) du niveau de sol naturel.
À éviter absolument.



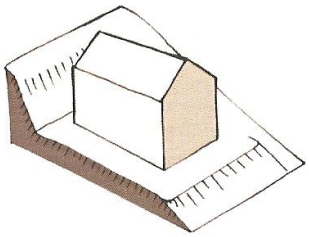
ENCORE MIEUX.
Implantation en parallèle de la pente, avec encastrement dans le niveau de sol. La surface de paysage naturel transformée est réduite.

OPTION : mini-nivellements en terrasses. *



OUI.
Implantation en travers de la pente mais par encastrement dans le niveau de sol naturel (ou reconstitution).
Acceptable du point de vue paysager.

OPTION : mini-nivellements en terrasses. *



NON.
Implantation en parallèle de la pente mais avec déblais-remblais important.
À éviter.

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des berges des cours d'eau.

Les constructions édifiées sur les pentes ou sur les coteaux seront implantées en parallèle des courbes de niveau ou encastrées dans la pente (Cf. dessins ci-dessus). Les constructions seront implantées en terrasses sur les fortes pentes s'il y a plusieurs bâtiments.

Une implantation des bâtiments en retrait d'un bosquet ou dissimulée derrière un bosquet permettra une meilleure insertion des bâtiments et bénéficiera d'un écran végétal vis-à-vis des vents dominants.

Sont interdits :

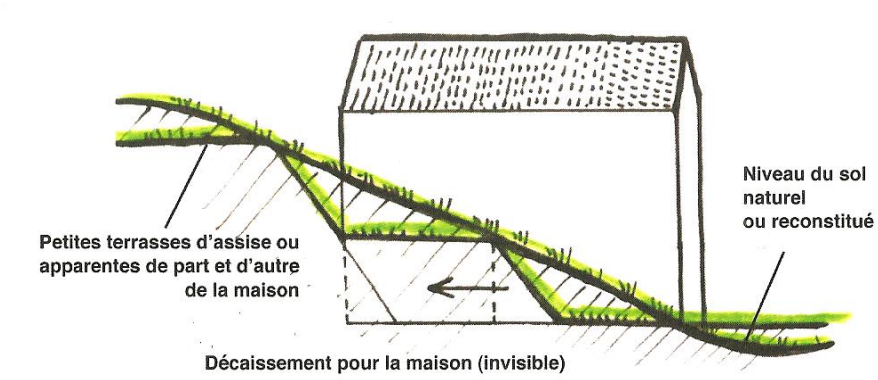
- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.

- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

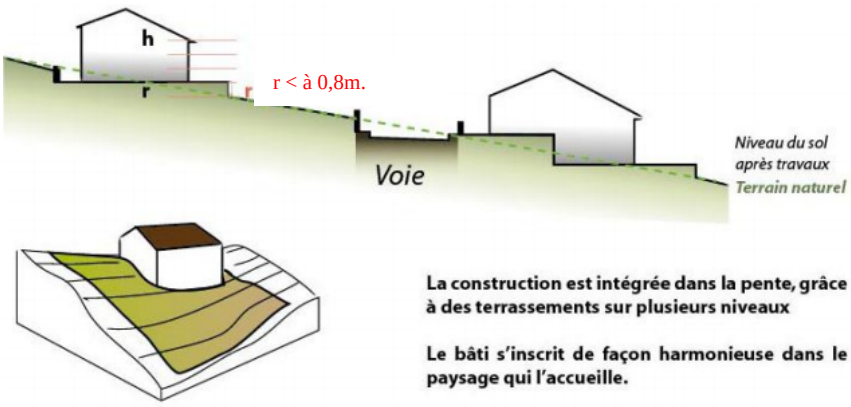
Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être systématiques. Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 80 cm par rapport au terrain naturel post construction ou seront calculés suivant la formule r < à 2m. max. (Cf. dessin page suivante).

Les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.



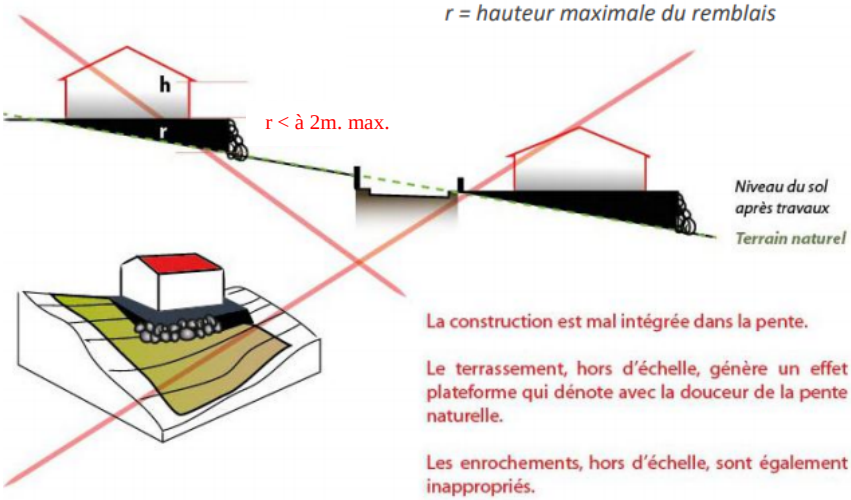
Implantations et adaptations au sol



La construction est intégrée dans la pente, grâce à des terrassements sur plusieurs niveaux

Le bâti s'inscrit de façon harmonieuse dans le paysage qui l'accueille.

r = hauteur maximale du remblais



La construction est mal intégrée dans la pente.

Le terrassement, hors d'échelle, génère un effet plateforme qui dénote avec la douceur de la pente naturelle.

Les enrochements, hors d'échelle, sont également inappropriés.

4.5 Règles d'implantations des constructions

Par rapport aux limites séparatives

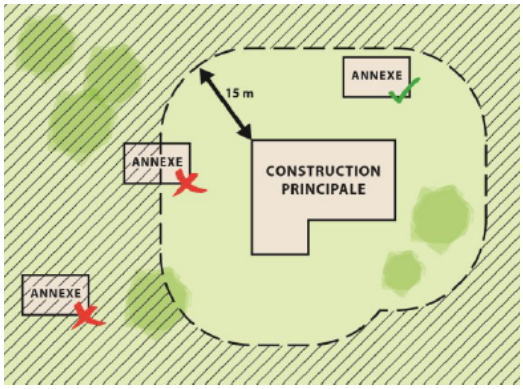
Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 5 m.

Pour les bâtiments agricoles ou forestiers, les marges d'isolement des installations par rapport aux zones urbaines et à urbaniser seront portées à au moins 50 m. des limites séparatives, et à 15m. en zone de contact avec un milieu forestier ou boisé.

Entre constructions

Les constructions devront être regroupées à moins de 15m. les unes aux autres, sauf en cas de nécessité fonctionnelle relevant de l'activité agricole ou forestière.



Par rapport aux voies et emprise publiques
Les constructions seront implantées à au moins 10 m. de l'emprise publique et à 5m. pour les voies privées.

Cette règle de recul des constructions par rapport à l'alignement s'applique également aux balcons qui font le corps avec le bâtiment.

Ces distances ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics.

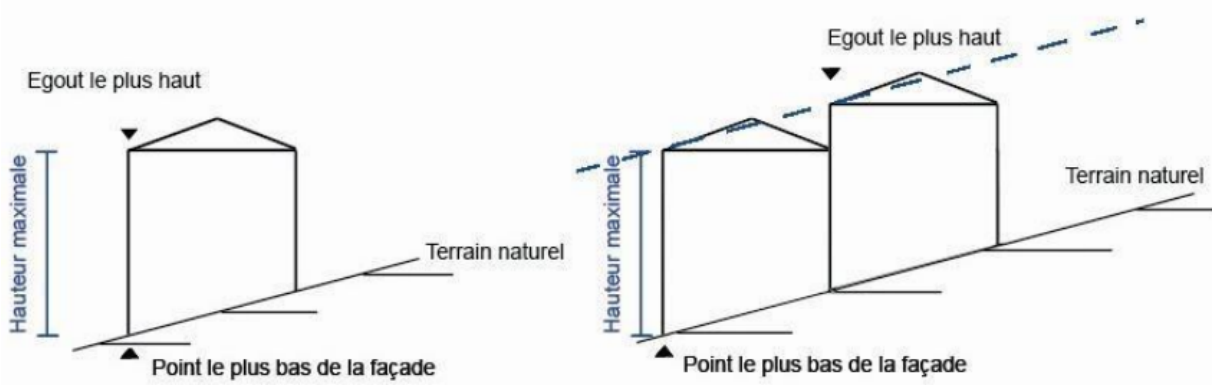
Les clôtures doivent respecter un recul de 2m. par rapport à la limite des voies publiques.

Les portails devront respecter un recul de 5m. par rapport à l'emprise de la voirie.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 15m. des voies et emprises publiques.

4.6 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



La hauteur des bâtiments ne pourra excéder

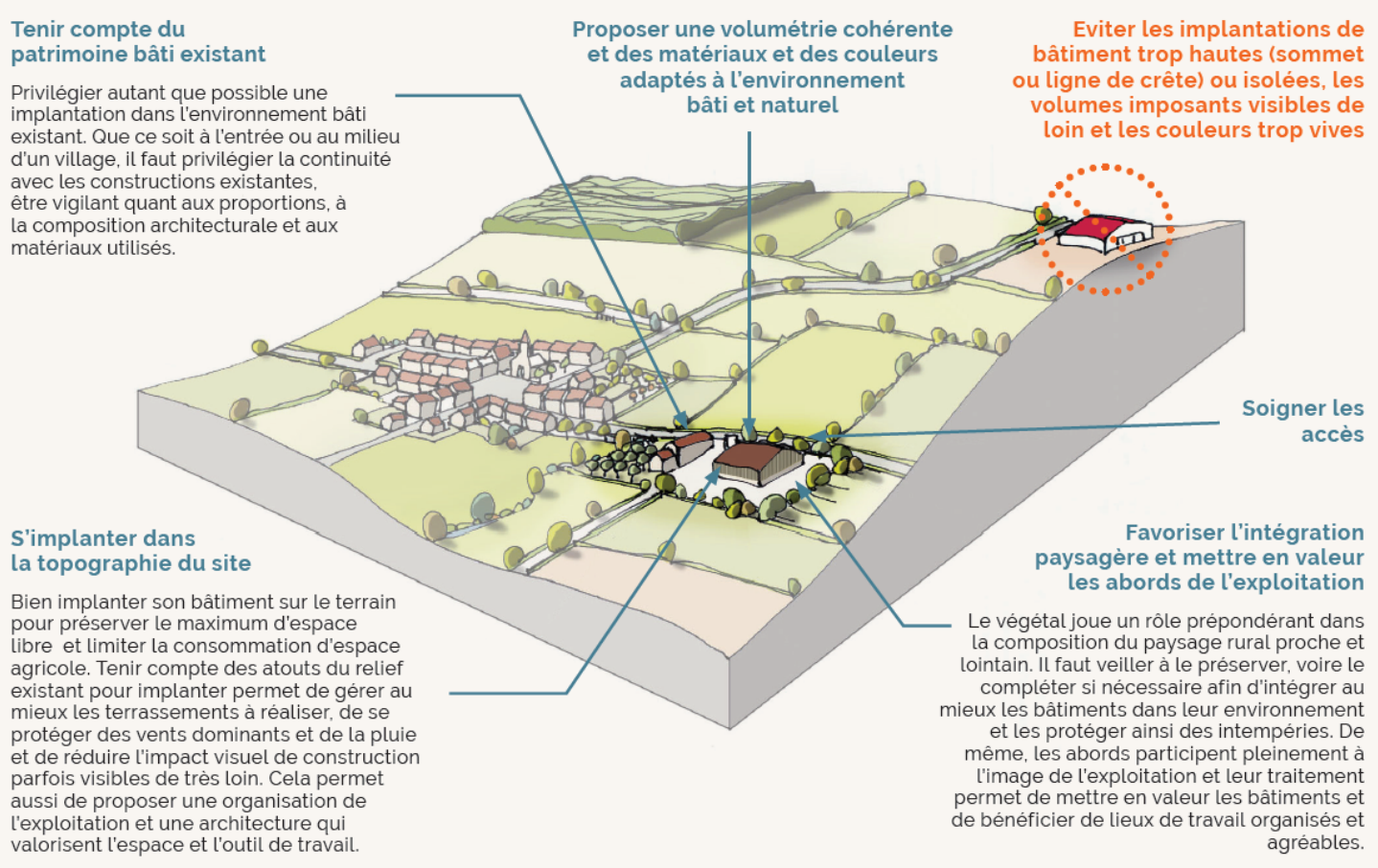
	Hauteur à l'égout	Nombre de niveaux	Hauteur maximale de la construction
Construction à usage d'habitation, annexes et rehaussements	7 m.	2 niveaux R+1	8 m.
Extensions	La hauteur de référence sera celle de la construction principale		
Installations techniques agricoles et forestières	8 m. à l'égout. Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles ou forestières dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente qui devra être justifiée.		

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et ouvrages techniques publics destinés au bon fonctionnement des services publics.

Une étude d'insertion paysagère sera obligatoire pour tous les bâtiments agricoles de grande hauteur.

Article A-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.



Extrait atlas paysage – le bâti agricole – DRAC – Corse – Architecture & urbanisme

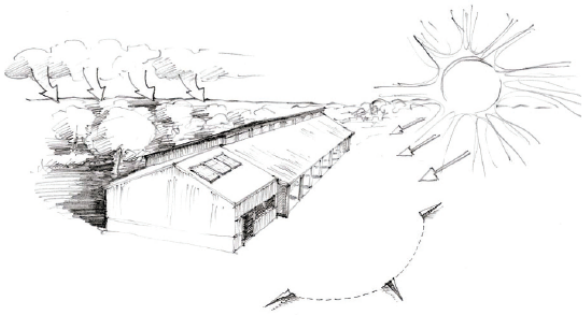
5.1 Généralités

Toits et volumétrie proches des bâtis traditionnels.

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Exposition



Exposition des bâtiments sud – sud-Est.

A l'abri des vents dominants

Faîtage orienté nord-Est – sud-ouest

5.3 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.4 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

Les constructions nouvelles d'habitation peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seuls les bâtiments agricoles et forestiers pourront être en bardage bois et ossature bois.
Un soubassement en béton ou en pierre < à 1/3 de la hauteur des bâtiments est autorisé.

Les bardages en tôle, les murs non enduits sont strictement interdits.

Pour les bâtiments situés à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine, leur architecture devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans leur volumétrie, leurs matériaux et leurs teintes.

7.5 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

5.6 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, les structures ossature bois et parements bois uniquement pour les bâtiments agricoles et/ou forestiers.

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, les structures ossature bois et parements bois uniquement pour les bâtiments agricoles et/ou forestiers.

Compte tenu de la proximité avec les zones UA et UC, les constructions à usage d'habitation devront avoir le même aspect dans un souci d'intégration harmonieuse.

Dans le cadre de travaux de restauration- rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC dans les zones d'aléas feu de forêt moyen.

5.7 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

La couleur mat est à privilégier avec des teintes bois, béton, pierre locale, enduits à la chaux lisse et teinté dans la masse avec du tuf local.

Les toitures en tuiles canal de terre cuite rosé-beige.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles rouge vif, grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.
- ⇨ Les matériaux réfléchissants.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.
Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en retenant les teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en bois, les tons clairs, "miel"… doivent rester très secondaires en privilégiant les teintes naturelles et les gris.

Pour les installations techniques à usage agricole ou forestier**,** les teintes doivent favoriser leur insertion dans le paysage : éviter les couleurs vives non adaptées au site. Seules sont admises les teintes mates.

5.8 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.

Alignement des portes et des fenêtres qui doivent être de la même hauteur. La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être des persiennes ou des volets type corse à lames croisées selon la typologie de la construction.

Le bois étant à privilégier.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

Installations techniques, agricoles ou forestières

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou dans le cas de constructions neuves, former un linteau intégré à la maçonnerie

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.9 Toitures





Toits 2 pans symétriques
Un pan peut être plus long dans le sens de la pente.
1 seul pan si la surface du toit est inférieure à 25m² ou si pose de panneaux photovoltaïques.
Inclinaison du toit comprise entre 25 et 30 %.
Pour les constructions d'habitation et les petits bâtiments (moins de 100 m ² d'emprise au sol), seules les tuiles canal rondes de couleur rouge seront autorisées.
Tuile canal de préférence ou planches en bois pour les bâtiments agricoles.
Plaques en tôle ou ciment autorisées pour les bâtiments d'exploitation de grande surface.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les volumes secondaires peuvent être réalisés en toitures terrasses.

Toits terrasse obligatoirement végétalisés (les végétaux inflammables type plantes aromatiques étant proscrits).

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇨ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇨ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

Constructions nouvelles :

- ⇨ Pentes de 25% à 30% ou identique à la construction voisine en cas de mitoyenneté.
- ⇨ Les paraboles sur le toit doivent être intégrées au paysage, à la couleur des tuiles.

5.10 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 180 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité qui seront justifiées. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.

5.11 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.
Le PVC est interdit pour les enseignes.

5.12 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les panneaux photovoltaïques, le chauffage solaire, Les réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, les pompes à chaleurs, ne doivent en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux de la zone UA. Pour ce faire une réglementation d'implantation, et d'adaptation, de couleurs, de hauteurs d'intégration au site support est précisée dans les articles précédents.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie.
Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige joints secs ou recouverts d'un enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local.

5.13 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur brique type terre cuite.

Pour celles posées en façade secondaire, choisir des tons proches de ceux du support, transparentes ou des modèles réduits plus discrets.

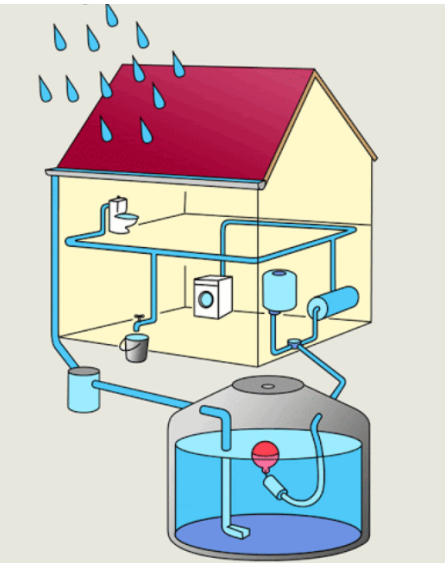
5.14 Réservoirs à combustible

Les réservoirs à combustibles seront enterrés ou intégrés dans l'architecture des bâtiments et devront rester discrets.

5.15 Réservoirs – récupération des eaux pluviales

Chaque construction nouvelle devra prévoir un réservoir enterré d'une capacité minimale de 20m^3 en vue de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces libres de plantations.

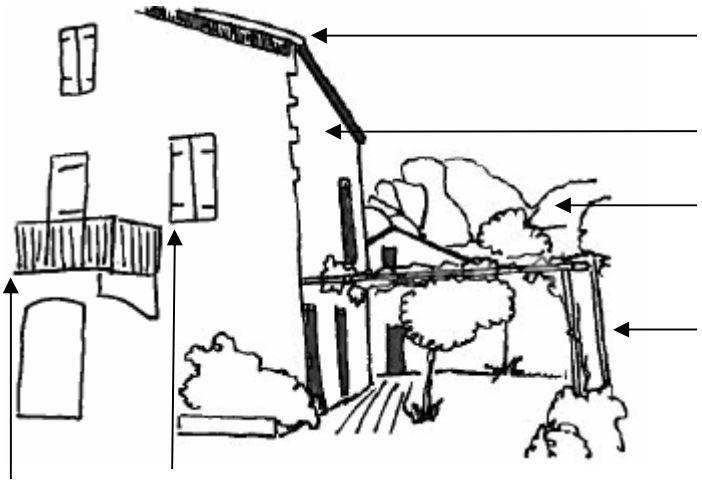
Les récupérateurs d'eaux de pluies seront enterrés ou dissimulés par une haie vive ou un parement en pierre locale de granité beige.





Exemples de constructions individuelles d'habitation
Zones UD – UN - A

Constructions 4 faces



Toit 2 pans en tuiles canal rouges

Façade simple sans décroché, enduit à la chaux projeté, lissé teintes dans la masse avec du tuf local.
Insertion du bâtiment dans le site support (amas rocheux, végétation, pente..).

Treilles en fer forge ou en bois
Vigne vierge, bignone, bougainvillée.

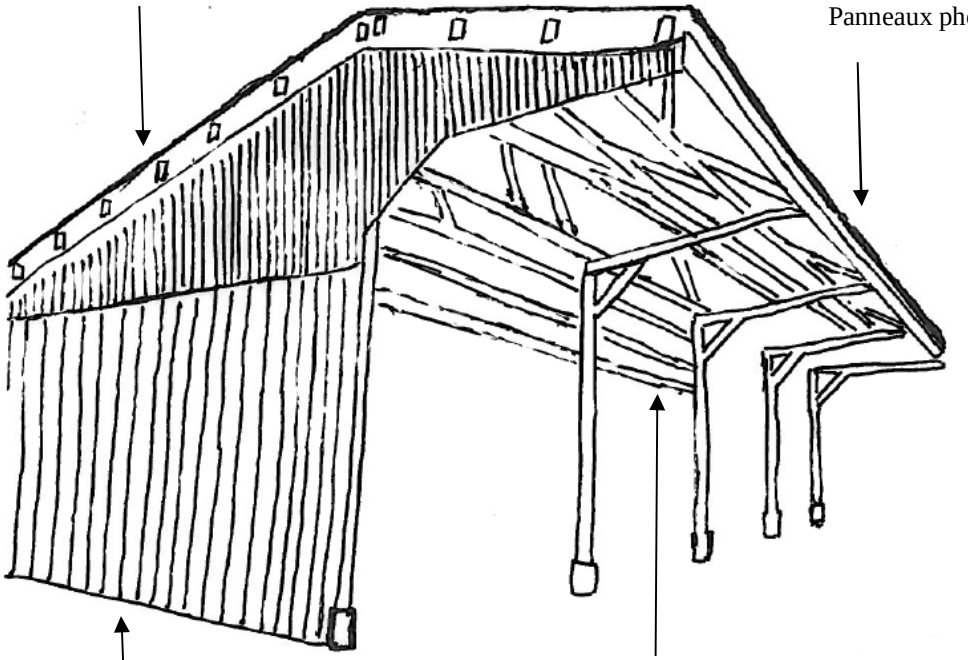
Balcons maçonnés et/ou en pierres & garde-corps en fer forgé.

Alignement des ouvertures et des fermetures.
Volets pleins.
Ouvertures et fermetures plus hautes que larges.

Exemples de hangars et autres bâtiments agricoles ou forestiers
Zones A et N

Toit deux pans – bois imperméabilisé traité

Toit exposé sud
Panneaux photovoltaïques

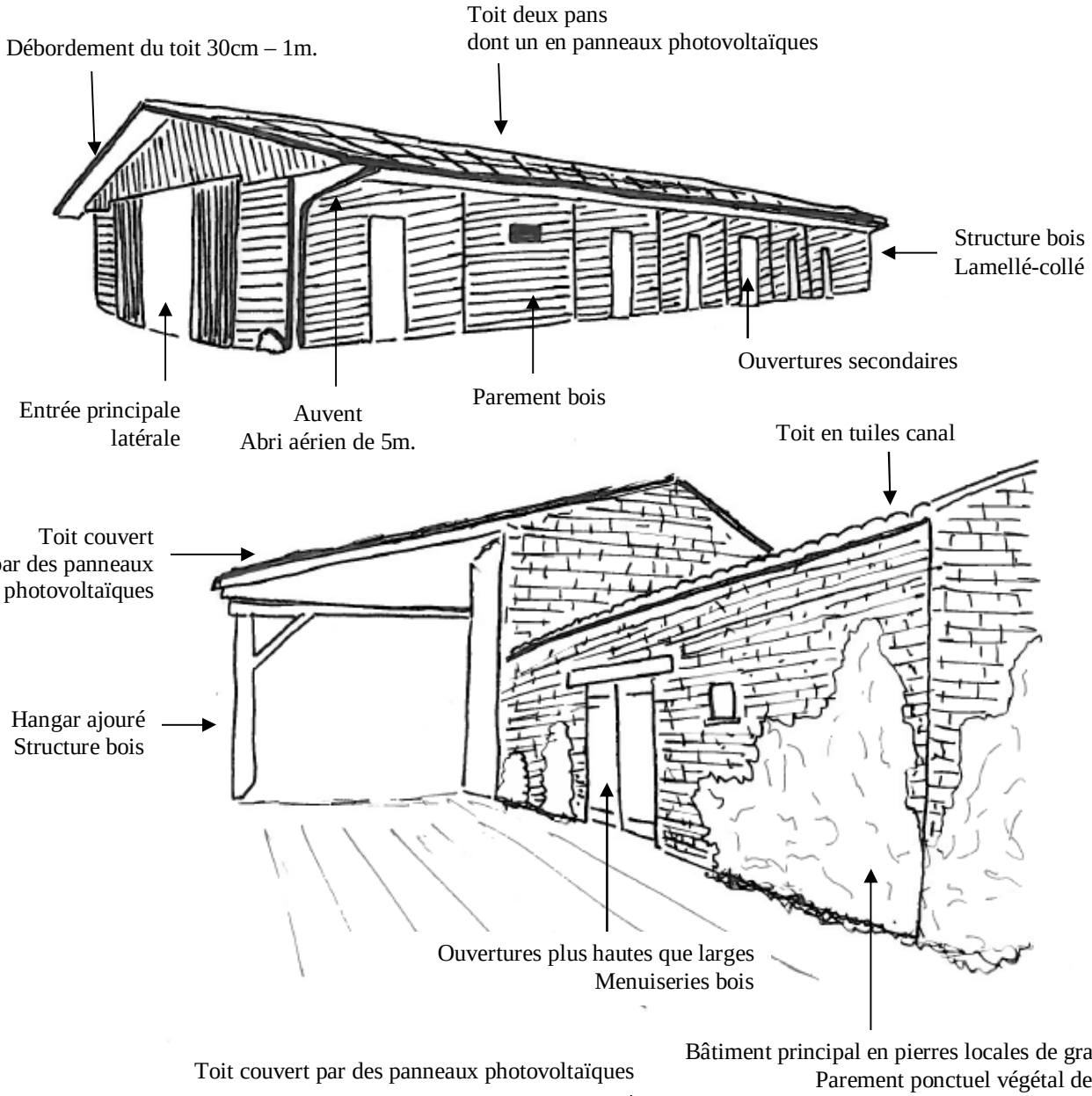


Murs aveugles faces nord, ouest et façade exposées au vent.

Structure bois – charpente bois.
Façade parement bois.

Panneaux photovoltaïques toits exposés sud et sud-ouest

Exemples de hangars et autres bâtiments agricoles et forestiers
Zones A et N



Article A-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les constructions bioclimatiques sont vivement conseillées et bénéficieront de la possibilité d'étendre l'emprise maximale au sol de 30% prévue aux articles A-2 & A-4.3.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction, aux terrasses, vérandas, piscines et autres annexes ainsi qu'à l'emprise des bâtiments agricoles ou forestiers.

Les abords des constructions d'habitation devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Les arbustes à feuilles caduques ont l'avantage d'apporter beaucoup d'ombre tout en laissant passer la lumière l'hiver. Il est intéressant de planter des arbres aux expositions sud et ouest de la construction. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge….) sur certains murs.



6.3 Eaux pluviales

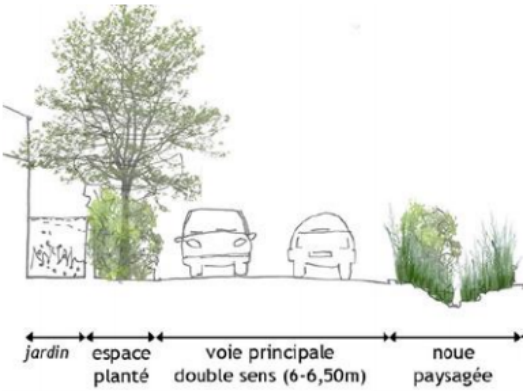
L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).



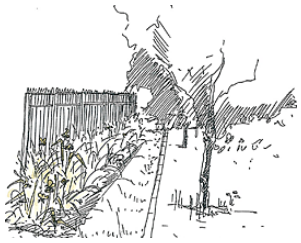
En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

Le réseau d'irrigation existant doit être préservé et maintenu en état.





6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres ou de fruitiers.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.



Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige (olivier, lentisque), ou fruitier (+ 2m² de hauteur), ou de la vigne à raison de 20 pieds pour 100m² de foncier, ou 10ml de haie vive ou un massif de 10m² pour 100m² de foncier.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols …
- ⇨ Les fruitiers : agrumes, amandiers, plaqueminiers, figuiers.
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article A-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.

Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés à l'activité agricole ou forestière.

7.3 Les zones de manœuvre

Les zones de manœuvre et autres aires de retournement sont obligatoire sur les voie sans issue excepté les voies douces.
Indépendantes des voies publiques.
Un traitement paysager s'impose.

Section III
Equipements et réseaux

Article A-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voierie communale.

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent permettre, à chaque fois que cela sera possible un maillage avec la voirie existante des secteurs limitrophes.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies sans issue doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et les brancardes ou l'utilisation des engins d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre adaptée à cet effet.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles

- ⇨ Doivent permettre le croisement de véhicules et en aucun cas être inférieures à 4,5m de largeur.
- ⇨ Doivent permettre tous types de déplacements : véhicules motorisés, deux roues, piétons.
- ⇨ Doivent prévoir un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article A– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être prioritairement alimentées par un réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilités techniques pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée, de façon exceptionnelle et dûment démontrée, à la réalisation d'un forage, d'un captage ou d'un puits à la charge du constructeur, et sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire dès sa mise en fonctionnement.

Les compteurs d'eau seront encastrés dans les murs des constructions.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

S'appliquent les arrêtés en vigueur au moment de la demande de l'autorisation et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Aussi, toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut a un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol en place.

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris des eaux ménagères est obligatoire dès sa mise en place.

Les constructions situées dans les secteurs délimités par le schéma directeur d'assainissement (annexé au PLU) en tant que dispositifs d'assainissement autonome ne seront autorisées que sous réserve qu'elles respectent les types de dispositifs prescrits par le schéma et en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

Caractère de la zone AN

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Zone agricole reposant sur des espaces sensibles au titre de l'environnement et notamment sur des Z.N.I.E.F.F. et des espaces remarquables caractéristiques mis en compatibilité avec le Padduc, situés essentiellement sur les rives et la plaine du Sagone, la Punta di Trio et sur l'arrière-pays montagnard et notamment la conque vicolaise.

Il s'agit de préserver ces espaces sensibles, les paysages agraires caractéristiques de la vallée et de l'embouchure du Sagone, ainsi que les espaces agraires caractéristiques de la conque villageoise.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites et la préservation, du patrimoine naturel et paysager est interdite.

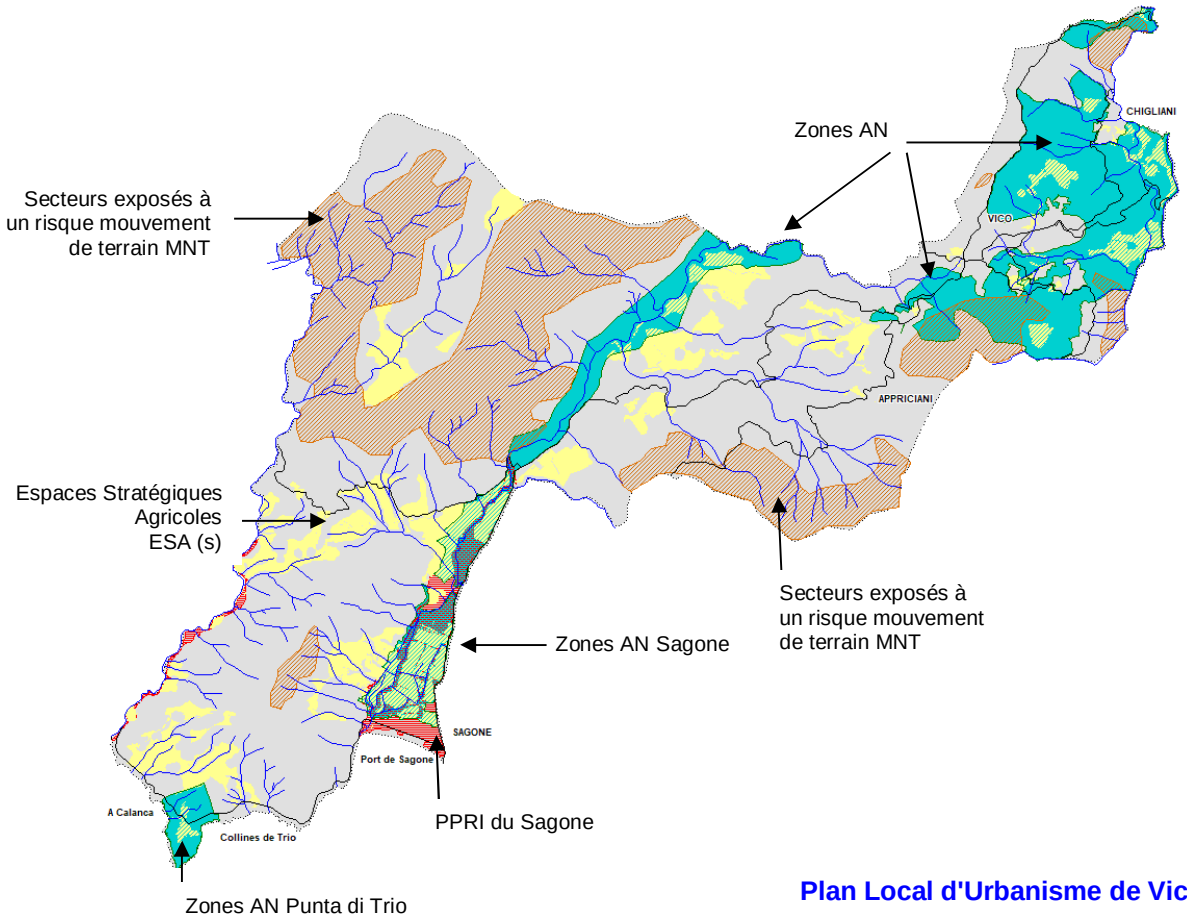
.

Les enjeux sont triples :

- ⇨ *Exploitation des espaces agraires.*
- ⇨ *Maintien de la biodiversité.*
- ⇨ *Limitation de la fréquentation des sites et prévention contre les risques incendie forêt.*

***Sont uniquement autorisées en AN** l'exploitation agricole et forestière de la zone, la réhabilitation des bâtiments existants. Toute construction nouvelle autre que les travaux de restauration et/ou de réhabilitation des bâtiments existants sera interdite.*

***Les secteurs « s »** correspondent aux espaces stratégiques agricoles (ESA) mis en compatibilité avec le Padduc.*
***Les secteurs « i »** correspondent aux zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 en date du 13 janvier 1998.Toute constructibilité est interdite.*
***Les secteurs « mt »** correspondent aux zones exposées à un risque de mouvement de terrain, éboulis, chute de blocs relevant de l'Atlas des Mouvements de Terrain (MNT).Toute constructibilité est interdite.*
*Sur les **secteurs** de submersion marine **« sm »**, toute construction est interdite.*
*Dans les **zones d'aléa « fort » incendie de forêt**, toute construction est interdite.*



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article AN-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AN-2 et dans la définition du caractère de la zone AN.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation **« ANi »,** toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation **« ANmt »,** toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque de submersion marine **« sm »,** toute construction est interdite.

*Sur secteurs couverts par un **aléa « fort » incendie de forêt**, toute construction est interdite.*

Article AN-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Sont uniquement admis les aménagements légers.

1. La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique d'origine.

2. La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes existantes dans leur emprise d'origine, sans extension et sans renforcement des réseaux.

Article AN-3 Mixité fonctionnelle et sociale

San objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AN-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.2 Implantation des constructions

Sans objet.

4.3 Emprise au sol

Sans objet.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Sans objet.

4.5 Règles de hauteurs

Constructions existantes : les rehaussements ne sont pas autorisés.

Article AN-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.

5.1 Généralités

Toits et volumétrie proches des bâtis traditionnels.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Exposition

5.3 Restauration

Tout projet de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

Seuls les bâtiments agricoles et forestiers pourront être en bardage bois et ossature bois.

Les bardages en tôle, les murs non enduits sont strictement interdits.

5.4 Constructions nouvelles

Sans objet.

5.5 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local, les structures ossature bois et parements bois uniquement pour les bâtiments agricoles et/ou forestiers.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇨ Les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).

5.6 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

La couleur mat est à privilégier avec des teintes bois, béton, pierre locale, enduits à la chaux lisse et teinté dans la masse avec du tuf local.

Les toitures en tuiles canal de terre cuite rouge.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles rouge vif, grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.
- ⇨ Les matériaux réfléchissants.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.

De manière générale, les teintes doivent favoriser leur insertion dans le paysage : éviter les couleurs vives non adaptées au site. Seules sont admises les teintes mates.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Identiques sur l'ensemble de la construction.

Alignement des portes et des fenêtres qui doivent être de la même hauteur. La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.

Les volets doivent être des persiennes ou des volets type corse à lames croisées selon la typologie de la construction.

Le bois étant à privilégier.

Dans les zones d'aléa feux de forêt moyen les volets en bois doivent être plein et d'une épaisseur > à 25mm.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans symétriques
1 seul pan si la surface du toit est inférieure à 25m² ou si pose de panneaux photovoltaïques.
Inclinaison du toit comprise entre 25 et 30 %.

Tuiles canal de préférence ou planches en bois pour les bâtiments agricoles.
Plaques en tôle ou ciment autorisées pour les bâtiments d'exploitation de grande surface.

Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.

Toits terrasse obligatoirement végétalisés.

5.9 Les clôtures

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en pierres locales à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

5.10 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Article AN-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.

Les abords des constructions devront obligatoirement comporter un aménagement végétal. Aménager une pergola végétale ou une treille au-dessus de la terrasse, opter pour des végétaux grimpants (chèvrefeuille, vigne vierge….) sur certains murs est vivement recommandé.

6.3 Eaux pluviales

L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

<u>Généralités</u>

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols …
- ⇨ Les fruitiers méditerranéens : agrumes, amandiers, plaqueminiers, figuiers...
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article AN-7 Stationnement

Les revêtements seront obligatoirement perméables.

Section III
Equipements et réseaux

Article AN-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AN-2.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article AN– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Sans objet.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Zones agricoles - AL

Caractère de la zone AL

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit de préserver ces espaces sensibles proches du rivage, ainsi que des paysages agraires caractéristiques de l'espace retro-littoral.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites est interdite.

.

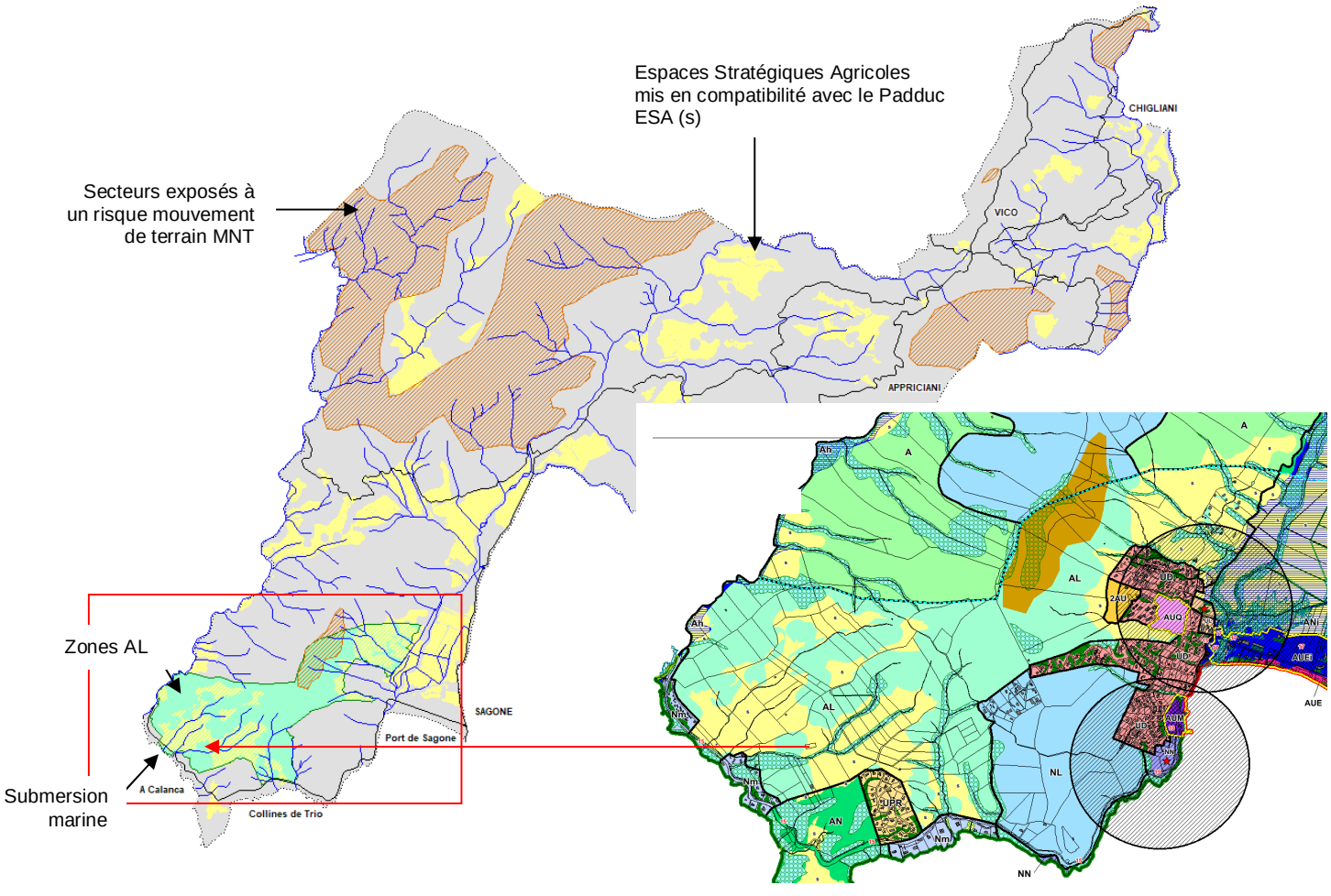
Objectifs :

- ⇨ *Exploitation des espaces agraires.*
- ⇨ *Maintien de la biodiversité.*
- ⇨ *Préservation des sites sensibles littoraux et retro-littoraux.*

Cette zone agricole se situe dans les espaces dits « proches du rivage » tel qu'ils sont définis par la loi "littoral" et tels qu'ils sont reportés dans le PLU mis en compatibilité avec le Padduc (plan d'aménagement et de développement durable unique de la Corse).

Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique de bâtiments existants sans extension est autorisée.

***Les secteurs « s »** correspondent aux secteurs couverts par les espaces stratégiques agricoles mis en compatibilité avec le Padduc.*
*Sur les **secteurs « h»** couverts par un risque « inondation » relevant de l'Atlas des zones inondables de l'Etat (AZI) sur le Bubia, toute construction est interdite.*
*Sur les **secteurs** couverts par un risque **de submersion marine**, toute construction est interdite.*
***Les secteurs « mt »** correspondent aux zones exposées à un risque de mouvement de terrain, éboulis, chute de blocs relevant de l'Atlas des Mouvements de Terrain (MNT).Toute constructibilité est interdite.*
*Dans les **zones d'aléa « fort » incendie de forêt**, toute construction est interdite.*



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article AL-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AL-2 et dans la définition du caractère de la zone AL.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation **« ALh »,** toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque mouvement de terrain **« ALmt»,** toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque de submersion marine **« sm »,** toute construction est interdite.

*Sur secteurs couverts par un **aléa « fort » incendie de forêt**, toute construction est interdite.*

Article AL-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Sont uniquement admis les aménagements légers.

a. La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique d'origine.

b. La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes existantes dans leur emprise d'origine, sans extension et sans renforcement des réseaux.

Article AL-3 Mixité fonctionnelle et sociale

San objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article AL-4 Volumétrie et implantation des constructions

Constructions existantes : les rehaussements ne sont pas autorisés.

Article AL-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En cas de restauration de constructions traditionnelles existantes ou de reconstructions de ruines, l'aspect architectural traditionnel d'origine devra être maintenu avec recours aux matériaux locaux correspondant (pierres locales de granit, bois).

Article AL-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols …
- ⇨ Les fruitiers méditerranéens : agrumes, amandiers, plaqueminiers, figuiers...
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article AL-7 Stationnement

Les revêtements seront obligatoirement perméables.

Section III
Equipements et réseaux

Article AL-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AL-2.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article AL– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Sans objet.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone N

Zone naturelle et/ou forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

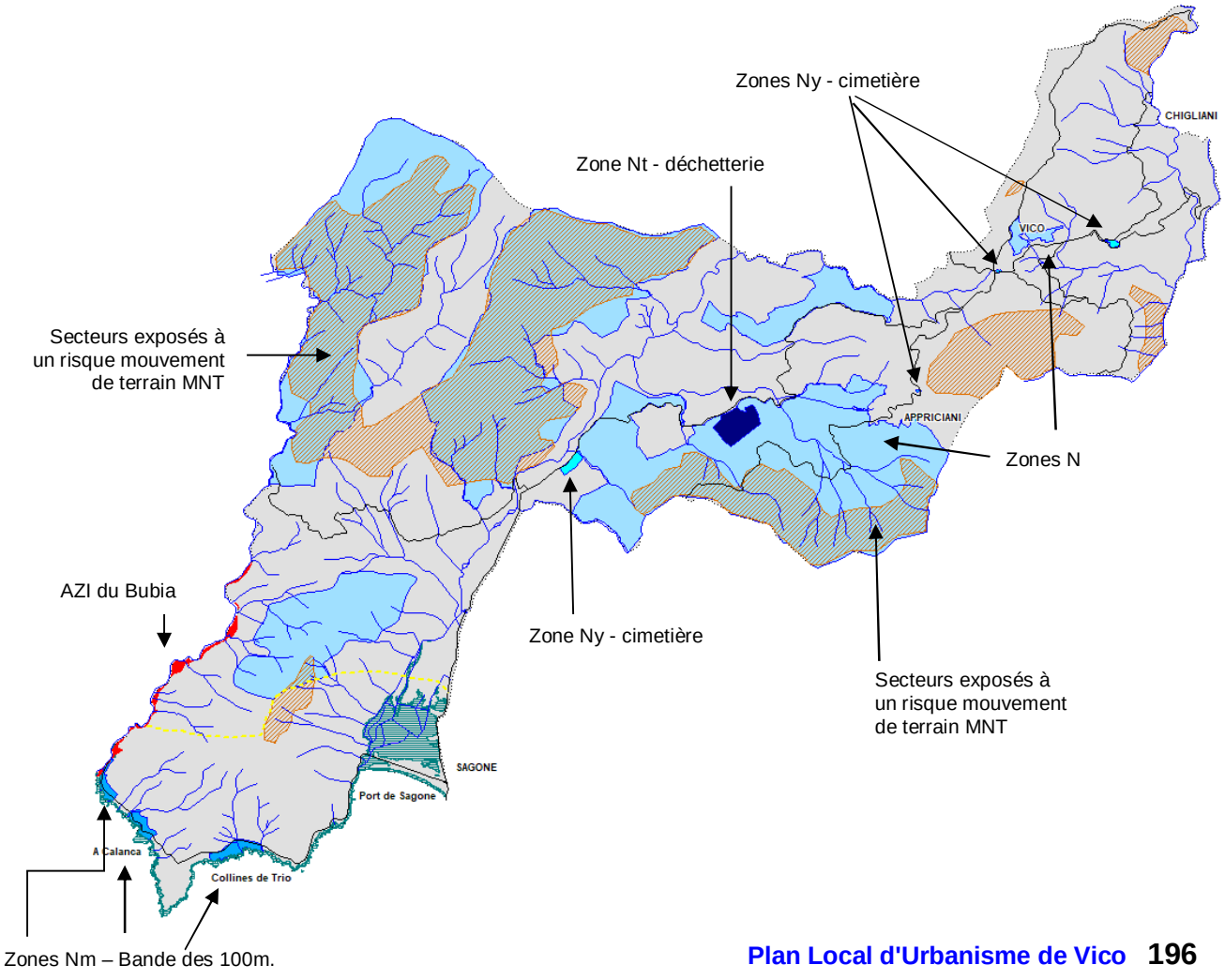
Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune.

Toute nouvelle construction est exclue, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'équilibre et la sensibilité environnementale des écosystèmes en place.

Sont autorisées uniquement la restauration, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

***Le secteur "y"** correspond aux cimetières existants ou en devenir.*
***Le secteur « t »** correspond à l'exploitation et aux activités liées à la déchetterie et l'écopôle de Vico.*
***Le secteur "m"** correspond à la bande des 100m. au regard de la loi littoral toute constructibilité, toute extension des bâtis existants est interdite.*
***Les secteurs « h »** correspondent aux zones inondables inscrite dans l'Atlas des zones inondables (AZI). Toute constructibilité est interdite.*
***Les secteurs « mt »** correspondent aux zones supportant un risque de mouvement de terrain relevant de l'Atlas des mouvements de terrain (MNT) de l'Etat. Toute constructibilité est interdite.*
*Toute constructibilité est interdite sur les secteurs supportant un risque de submersion marine **« sm ».***

Les prescriptions applicables à ces secteurs sont édictées à l'article A2.



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article N-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article N-2 et dans la définition du caractère de la zone N. Aussi, sont interdits :

- ⇨ Les activités du secteur secondaire.
- ⇨ Les activités du secteur tertiaire.
- ⇨ Les commerces et activités de service.
- ⇨ Les entrepôts.
- ⇨ Les dépôts de toute nature.
- ⇨ Les installations classées.
- ⇨ Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- ⇨ Les campings-caravaning-HLL.
- ⇨ Les aires de gardiennage de caravane et mobil home.
- ⇨ Les fermes photovoltaïques, les éoliennes.
- ⇨ Toutes pistes ayant un impact important et irréversible sur le paysage seront exclues.
- ⇨ Les déboisements sans autorisation préalable de défrichement.
- ⇨ La démolition totale ou partielle du petit patrimoine (four, moulins, fontaines….).
- ⇨ Les activités de productions d'Enr type fermes photovoltaïques, champs d'éoliennes.
- ⇨ Les constructions d'habitation.

Sur les secteurs impactés par le risque inondation de l'AZI **« Nh »,** toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque mouvement de terrain (MNT) **« Nmt »,** toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le risque de submersion marine **« sm »,** toute construction est interdite.

*Sur secteurs couverts par un **aléa « fort » incendie de forêt**, toute construction est interdite.*

Article N-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des rives des cours d'eau et à 15m. des lignes de crêtes.

Sont admises les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques (entretien des sous-bois, entretien et restauration des murettes en pierres sèches et du petit patrimoine bâti vernaculaire, taille des oliviers…).

Dans la zone N, sauf « Ny », « sm », « Nm », « Nt », « Nmt » et « Nh » sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone N et notamment :

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.

2. L'extension mesurée à hauteur de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage et sans autoriser de changement de destination.

3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics si elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières dans lesquelles elles seraient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage.

4. Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

   - ⇨ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
   - ⇨ Que la construction se fasse à l'identique.
   - ⇨ Que la nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain, de submersion marine ou d'inondation.

5. Les aménagements et les installations légères liés aux activités de découverte de la nature pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.

6. La rénovation des petits ouvrages traditionnels selon leurs caractéristiques d'origine à partir de matériaux et de techniques traditionnels.

7. Les clôtures de terrains à usage agricole.

8. La reconstruction des ruines à l'identique sans emprises supplémentaires et suivant les caractéristiques des constructions traditionnelles locales (bergeries, caseddu) à partir de matériaux et de techniques traditionnels.

9. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans possibilité de changement de destination.

10. Conformément à l'article R151-25 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'équilibre et la sensibilité environnementale des écosystèmes en place.

    Sont autorisés :

    - ⇨ Les bâtiments strictement liés à l'exploitation agricole (hangars, bergeries, granges, étables, séchoirs, chenil….). Ils devront se positionner en harmonie avec d'éventuelles constructions existantes.

    - ⇨ Les bâtiments d'élevage sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 50m. de la limite des zones urbanisées ou à urbaniser ainsi que de toutes constructions d'habitation.

    - ⇨ Les ateliers de transformation de produits agricoles et alimentaires, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.

    - ⇨ Les locaux de vente de produits agricoles, à condition qu'ils soient implantés dans un périmètre de moins de 20m. des constructions existantes.

    - ⇨ Les serres à condition que le terrain d'assiette ne présente pas une pente supérieure à 8% et qu'il présente une bonne insertion paysagère.

    - ⇨ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement sur le toit des bâtiments.

- ⇨ Les retenues collinaires sous réserve qu'elles ne dépassent une emprise au sol de 1000m² et soient conformes à l'OAP qui leur est dédiée.

- ⇨ Le stockage à l'aire libre de matériels ou de matériaux liés au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière n'est autorisé qu'à condition de procéder à un aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage et dans l'environnement dont les principales dispositions sont exposées dans les articles

Nota : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les surfaces des bâtiments agricoles s'apprécient selon la nécessité de l'exploitation.

Dans le secteur « Ny » sont uniquement autorisées les occupations et utilisations des sols relevant de l'exploitation et de la gestion de cimetières et de leurs abords.

Dans le secteur « Nm » sont uniquement autorisées :

- ⇨ Les travaux confortatifs des constructions existantes.

- ⇨ Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

  - ➢ Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
  - ➢ Que la construction se fasse à l'identique.
  - ➢ Que la nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain, de submersion marine ou d'inondation.

- ⇨ La réutilisation de constructions existantes sous condition qu'aucun renforcement ou installation de réseaux, d'accès ou de voirie ne soit nécessaire. La construction initiale est celle existante au moment de l'approbation du P.L.U.

Dans le secteur « Nt » sont uniquement autorisées les occupations et utilisations des sols relevant de l'exploitation et de la gestion d'une déchetterie et d'une écopôle.

Sur les secteurs où l'**aléa risque incendie de forêt est « moyen-fort »** la constructibilité des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée sous réserve :

- ⇨ D'être implanté à au moins 100m. d'une voirie aux normes DFCI (largeur de 4,5m. et avec une pente inférieure à 15%).
- ⇨ D'être situé moins de 200m. d'une borne incendie aux normes DFCI (conforme au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie), ou un point d'eau d'une capacité de 60m^3 et accessible aux véhicules de secours.
- ⇨ Les matériaux utilisés par les constructions doivent pouvoir résister à un incendie.
- ⇨ Les haies vives d'ornement seront strictement proscrites.

Article N-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article N-4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou des 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 urbains. Doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

Les constructions ne devront pas détruire l'esthétique du paysage.

Toutes les constructions ne présentant pas une unité de volume et une unité d'aspect et de matériaux seront interdites.

4.2 Volumétrie

Volumétrie monobloc, sobre.

Restauration – rénovation : les extensions doivent s'inspirer des volumes de la construction d'origine qui doit rester simple et de type parallélépipédique.

4.3 Emprise au sol

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.

4.4 Règles d'adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions admises dans la zone sont implantées à au moins 35m. des berges des cours d'eau.

Sont interdits :

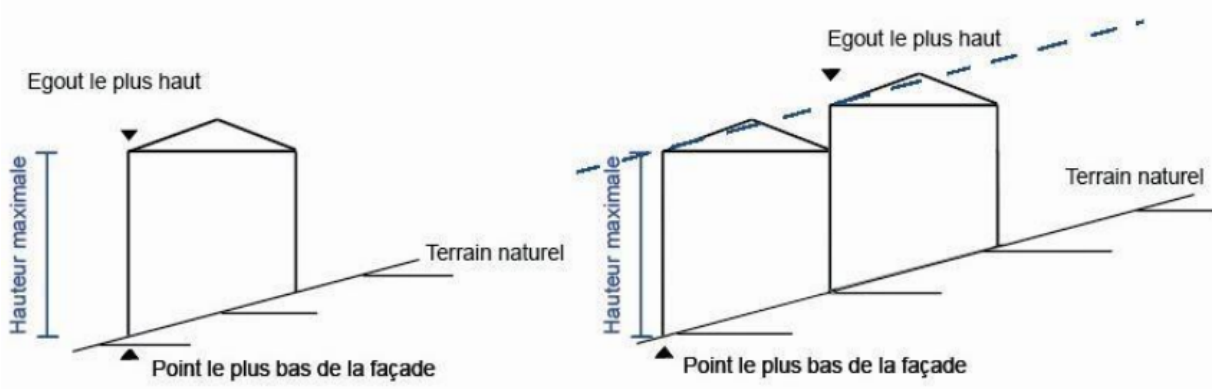
- ⇨ Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- ⇨ Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.

Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles. Dans tous les cas ils seront doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives végétalisées et/ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés au paysage environnant.

4.5 Règles de hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, côté aval du terrain.



La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :

	Hauteur à l'égout	Nombre de niveaux	Hauteur maximale de la construction
Bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	4 m.	1 niveau R+0	5 m.
Aménagements et extensions	La hauteur de référence sera celle de la construction principale		
annexes	4m.	1 niveau R + 0	5m.
Autres	La hauteur de référence sera celle de la construction existante, à défaut elle ne dépassera pas 3m. à l'égout.		
Installations techniques agricoles et forestières nouvelles	8 m. à l'égout. Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les		

Article N-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Généralités

Afin d'éviter la mutation et la banalisation progressive des espaces agraires et des espaces naturels, des mesures réglementaires simples permettent de réussir toute intégration paysagère en intégrant à la fois fonctionnalité, modernité et qualité. Pour se faire il s'agira de se baser sur des principes simples en termes d'implantation, d'architecture, de matériaux et de végétalisation des abords qui permettent d'atténuer l'impact de la construction dans son environnement.

Un seul corps de volume.

Toits et volumétrie proches des bâtis traditionnels.

Sont interdites d'ordre général les pastiches des constructions régionales autres que corse et notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture corse.

5.2 Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, …) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune

modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

De légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions visées ci-dessous.

5.3 Constructions nouvelles

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage bâti urbain de la zone.

Les bâtiments agricoles et forestiers seront obligatoirement en bardage bois et ossature bois.

5.4 Extensions de bâtiments et adjonctions

Elles doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

5.5 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage bâti du village et des hameaux. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du tuf local.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôles, les plaques en PVC et assimilées.
- ⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).
- ⇨ Les volets et volets roulants en PVC.
- ⇨ Le bois nu, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricoles et/ou forestière.

5.6 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du quartier, des teintes des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles rondes de terre cuite rouge.
Les toits terrasses seront obligatoirement végétalisés.

Sont strictement interdits :

- ⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
- ⇨ Les tuiles grises ou noires.
- ⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades

Palette des enduits



Palette pour les enduits

Les teintes d'enduis doivent être adaptés et en accord avec la teinte de la couleur de la terre du terrain concerné ou de la pierre-roche en place.

Palette des couleurs types pour les menuiseries

Palette des menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

Les teintes doivent s'apparenter de la teinte générale du lieu, du groupement de constructions, du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elle doit se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Sont autorisées les couleurs ocre, ocre jaune ou beige ainsi que les matériaux aux teintes naturelles.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en retenant les teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en bois, teintes naturelles et gris.

5.7 Les ouvertures & fermetures, percements

Les menuiseries seront en bois uniquement et identiques sur l'ensemble de la construction.
La composition des percements imposera la symétrie et la régularité dans la disposition des ouvertures.
Les volets doivent être des persiennes ou des volets pleins type corse à lames croisées selon la typologie de la construction.

Restauration – rénovation- extension

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

5.8 Toitures

Toits 2 pans symétriques.
Seules les tuiles canal, romanes ou mécaniques seront autorisées.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
Toits terrasses obligatoirement végétalisés.

Bâti existant - extension - rénovation – rehaussement :

- ⇨ Maintien des caractéristiques d'origine.
- ⇨ En cas d'extension adossée, même pente que la toiture principale ou un pan.

Constructions nouvelles :

- ⇨ Pentes de 20% à 30%.

5.9 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.
Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.
Les murs seront de préférence en pierres locales à joins secs ou joints creux ou en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, les clôtures seront à grosses mailles pour permettre le passage de la petite faune. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 180cm. Elles seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de soutènement

Ils doivent obligatoirement être conçus en terrasses successives végétalisées pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 150 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité qui seront justifiées. Les matériaux choisis assurent une bonne insertion dans le site environnant avec une préférence pour la pierre sèche de granite.

5.10 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

5.11 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les panneaux photovoltaïques, le chauffage solaire, Les réacteurs de biomasse, les systèmes géothermiques, les pompes à chaleurs, ne doivent en aucun cas entrer en conflit avec les enjeux paysagers et patrimoniaux. Pour ce faire une réglementation d'implantation, et d'adaptation, de couleurs, de hauteurs d'intégration au site support est précisée dans les articles précédents.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs sont interdits en façade principale visibles de la voirie.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local.

Exemples de constructions nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, Ateliers, caseddu – secteurs N & A



Ateliers, Caseddu

Bâtiment parallélépipédique
Emprise au sol maximum : 50m²
Toit deux pans.
Faîtage dans le sens des courbes de niveau
R+0 - 3m. maximum
Tuiles canal
Façade en pierres sèches de granite ocre jaune.
Portes pleines en bois
Ouverture plus hautes que larges en bois.
Fenêtres françaises, petits carreaux.
Bâtiments métalliques interdits.



Article N-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Toute construction nouvelle ou toute extension devra prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur au moins 40% de la surface de la toiture.

6.2 Surface éco-aménageable

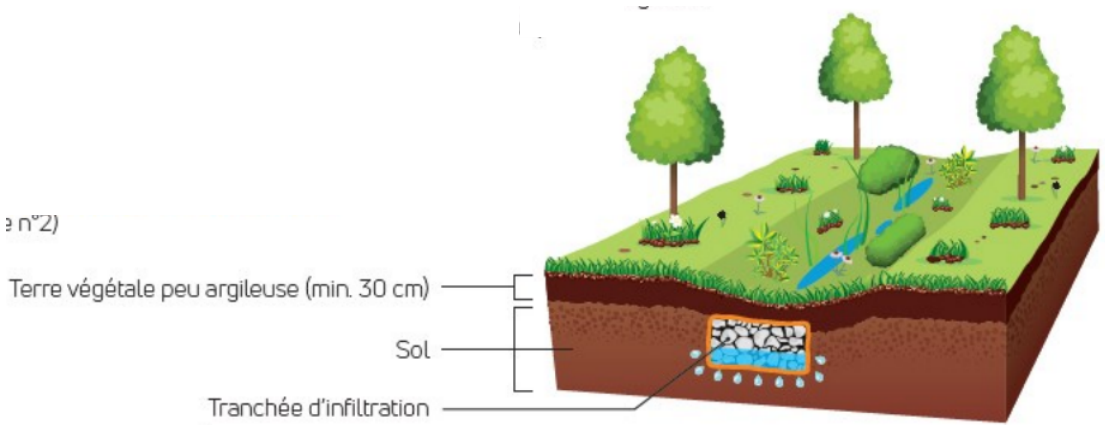
L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à la construction.
Les abords des constructions devront obligatoirement comporter un aménagement végétal.
Les toits terrasse seront obligatoirement végétalisés.

6.3 Eaux pluviales

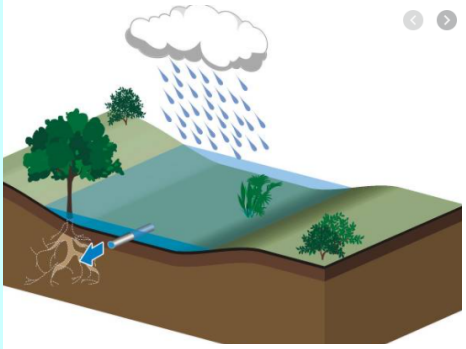
L'écoulement hydraulique de l'ensemble des cours d'eau devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

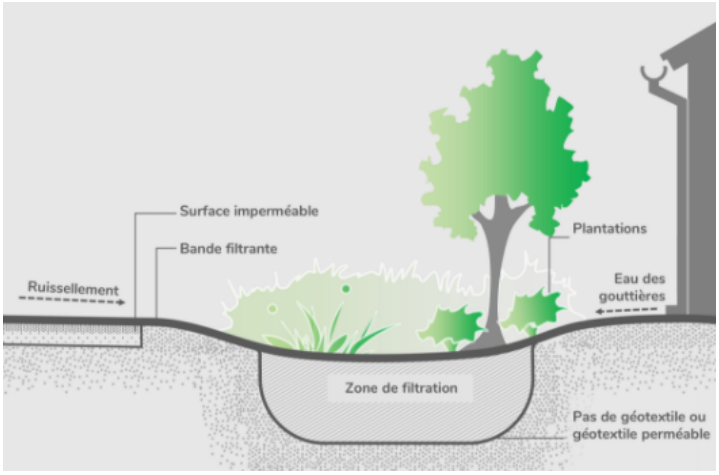
Il est strictement interdit de réaliser des travaux touchant des cours d'eau sans autorisation préalable.

Afin de ne pas obstruer le libre écoulement des eaux de surface et les engins d'entretien, aucune clôture ne sera implantée à moins de 10m. des ruisseaux, rus et autres cours d'eau.



Exemple de noue artificielle en milieu naturel ou sur les espaces libres de plantations





L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas contraire des prescriptions particulières et adaptées peuvent être sollicitées par le service technique compétent au pétitionnaire.

6,4 Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Plantation d'arbres fruitiers méditerranéens sur les espaces publics.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols …
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies.
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article N-7 Stationnement

7.1 Les emplacements et aires de stationnement – modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins, à la destination et à la nature des constructions et des installations et doit être réalisé obligatoirement dans l'enceinte de la propriété.
Pour les secteurs et activités recevant le public, les aires de stationnement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment réserver un emplacement pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite. .

7.2 Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.

- ⇨ Pour les autres constructions accueillant le public : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences du site concerné.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés à l'activité agricole ou forestière.

Section III
Equipements et réseaux

Article N-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voieries

Généralités

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies existantes

Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles sont interdites

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article N– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être prioritairement alimentées par un réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilités techniques pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée, de façon exceptionnelle et dûment démontrée, à la réalisation d'un forage, d'un captage ou d'un puits à la charge du constructeur, et sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire dès sa mise en fonctionnement.

Les compteurs d'eau seront encastrés dans les murs des constructions.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

Aussi, toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut a un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol en place.

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris des eaux ménagères est obligatoire dès sa mise en place.

Les constructions situées dans les secteurs délimités par le schéma directeur d'assainissement (annexé au PLU) en tant que dispositifs d'assainissement autonome ne seront autorisées que sous réserve qu'elles respectent les types de dispositifs prescrits par le schéma et en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles seront équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles.

Caractère de la zone NN

Zone naturelle sensible à préserver, non équipée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et de leur caractère boisé. Zone naturelle ou forestière reposant sur des espaces sensibles au titre de l'environnement et notamment sur des Z.N.I.E.F.F. et des espaces remarquables caractéristiques (ERC) de l'espace retro-littoral.

Il s'agit de préserver ces espaces sensibles, les boisements reliques de chênes de l'arrière-pays montagnard, ainsi que des paysages caractéristiques de l'espace littoral entre la tour de Sagone et le pont de Stagnoli.

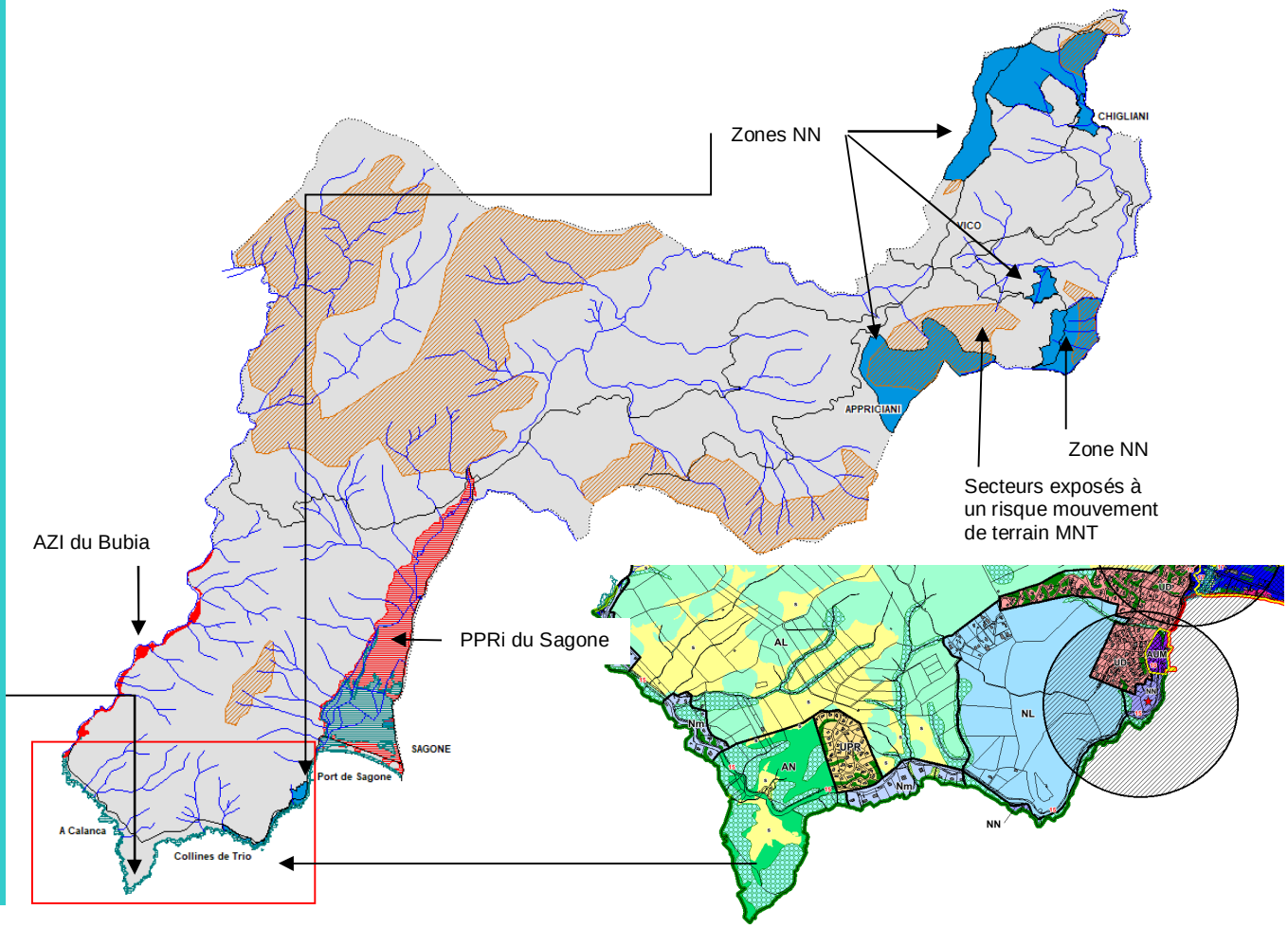
Les enjeux sont multiples :

- ⇨ *Préservation des boisements.*
- ⇨ *Maintien de la biodiversité.*
- ⇨ *Préservation de sites sensibles, de boisements caractéristiques, de la cote rocheuse.*
- ⇨ *Préservation des paysages caractéristiques.*
- ⇨ *Préservation des écosystèmes.*

Toute construction est interdite en NN. Seule la restauration à l'identique du petit patrimoine vernaculaire est autorisée (restanques en pierres sèches, oratoires, fontaines, sources…) et des constructions existantes sans autoriser d'extension possible.

***Les secteurs « i »** correspondent aux zones inondables relevant du règlement du PPRi de Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 du 13 janvier 1998. Toute constructibilité est interdite.*
***Les secteurs « h »** correspondent aux zones inondables de l'AZI. Toute constructibilité est interdite.*
***Les secteurs « mt »** correspondent aux zones supportant un risque de mouvement de terrain relevant de l'Atlas des mouvements de terrain (MNT) de l'Etat. Toute constructibilité est interdite.*
*Toute constructibilité est interdite sur les secteurs supportant un risque de submersion marine **« sm ».***

Les prescriptions applicables à ces secteurs sont édictées à l'article A2.



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article NN-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article NN-2 et dans la définition du caractère de la zone NN.

Article NN-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques, la protection des plages et arrière-plages, la protection des massifs dunaires et des zones humides, l'organisation du stationnement, la régulation de la fréquentation des sites par le public.

Sont uniquement admis les aménagements légers et démontables.

La restauration des petits ouvrages traditionnels (restanques, murettes en pierres sèches…) dans leur caractéristique d'origine.

Article NN-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article NN-4 Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article NN-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article NN-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les plantations d'origine devront être maintenues et entretenues.

Article NN-7 Stationnement

Les aires de stationnement seront intégrées au site et ne devront en aucun cas déborder au-delà de leurs emprises actuelles.

Elles seront délimitées par des aménagements légers type ganivelles.
Elles seront obligatoirement perméables.

Un traitement paysager avec des essences locales et appropriées à l'espace littoral s'impose afin de garantir la meilleure insertion possible dans le site.

Section III
Equipements et réseaux

Article NN-8 Desserte par les voies publiques ou privées

Aucune desserte supplémentaire ne sera autorisée.

Article NN– 9 Desserte par les réseaux

Sans objet.

Caractère de la zone NL

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la sensibilité environnementale et paysagère de l'espace littoral et rétro-littoral.

Il s'agit de préserver ces espaces proches du rivage (EPR), ainsi que les paysages caractéristiques, les boisements et les écosystèmes comme véritables tampons avec les sites sensibles protégés.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites est interdite.

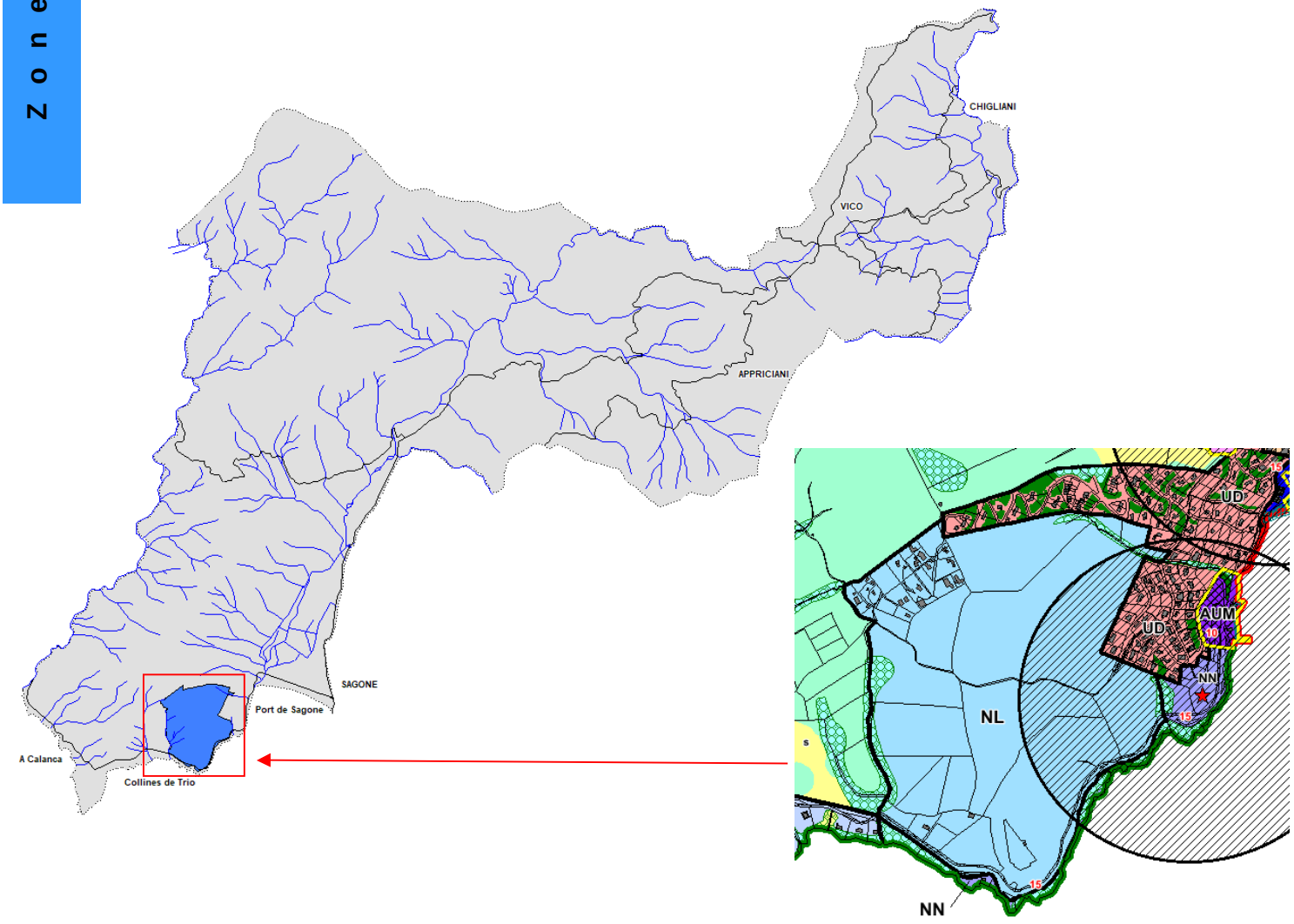
.

Objectifs :

- ⇨ *Lutter contre l'étalement urbain.*
- ⇨ *Préserver les interfaces entre sites protégés et tâches urbaines.*
- ⇨ *Maintenir de la biodiversité.*
- ⇨ *Préservation des sites sensibles littoraux et retro-littoraux.*

Cette zone se situe sur les espaces dits « proches du rivage » tel qu'ils sont définis par la loi "littoral" et tels qu'ils sont reportés dans le PLU mis en compatibilité avec le Padduc (plan d'aménagement et de développement durable unique de la Corse).

Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique des bâtiments existants sans extension est autorisée.



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article NL-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article NL-2 et dans la définition du caractère de la zone NL.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les secteurs impactés par le **risque de submersion marine,** toute construction est interdite.

Article NL-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admis les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Sont uniquement admis les aménagements légers et notamment :

1. La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique d'origine.

2. La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes existantes dans leur emprise d'origine, sans extension et sans renforcement des réseaux.

3. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sous réserve qu'ils ne contreviennent pas à l'équilibre écologique de la zone et à la qualité des paysages.

Article NL-3 Mixité fonctionnelle et sociale

San objet.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article NL-4 Volumétrie et implantation des constructions

Constructions existantes : les rehaussements ne sont pas autorisés.

Article NL-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En cas de restauration de constructions traditionnelles existantes ou de reconstructions de ruines, l'aspect architectural traditionnel d'origine devra être maintenu avec recours aux matériaux locaux correspondant (pierres locales de granit, bois).

Article NL-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de plantations des constructions d'habitation.

Généralités

Doivent être préservés et intégrés au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, caseddu, fontaines…) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

Les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables.

Les réservoirs, les citernes, les bâtiments techniques et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales à feuillage persistant d'une hauteur et d'une épaisseur adaptées.

Traitement paysager et végétalisation systématique des abords directs de bâtiments.

Traitement obligatoire des interfaces avec les bâtiments par des haies vives et/ou la plantation d'un petit verger, d'un massif boisé.

La végétation préexistante

Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers… doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural.

Tout arbre adulte ou linéaire de haie abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire.

Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, pins parasols …
- ⇨ Les fruitiers méditerranéens : agrumes, amandiers, plaqueminiers, figuiers...
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies ou à coques (noisetiers).
- ⇨ Les vignes, vierges, grimpantes, en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des talus et des sols.

Article NL-7 Stationnement

Les revêtements seront obligatoirement perméables.

Section III
Equipements et réseaux

Article NL-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AL-2.

8.2 Collecte des déchets

Sans objet.

Article NL– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Sans objet.

9.2 Assainissement

L'assainissement non collectif peut être autorisé que par exception et à titre provisoire avec raccordement obligatoire audit réseau public d'assainissement collectif dès que celui-ci sera opérationnel.

A défaut, les types de filières et les sols pourront être préconisés en fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à la parcelle à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et autres caniveaux est strictement interdite.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

Caractère de la zone NGN

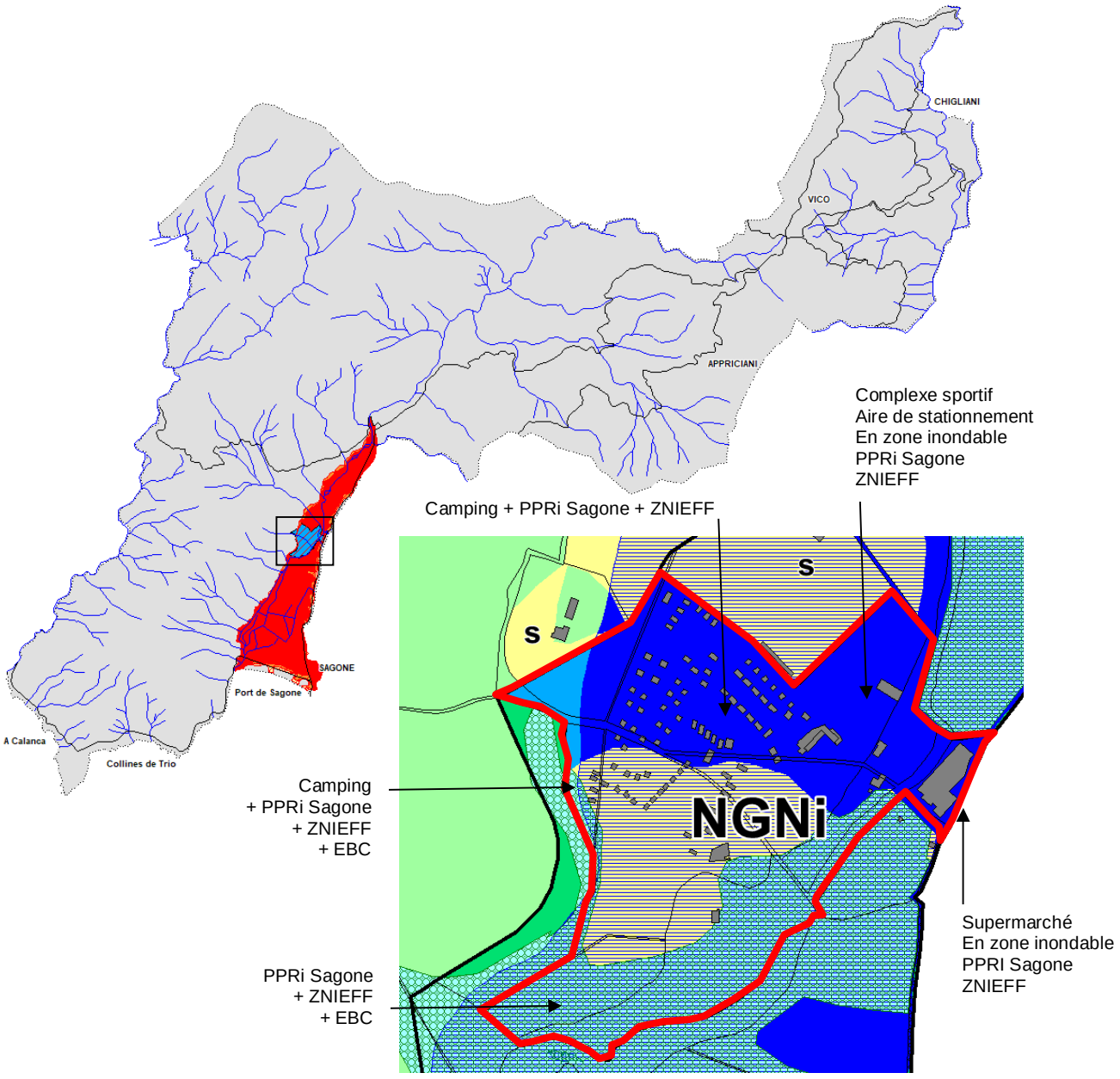
Zone naturelle et/ou forestière dans laquelle peuvent être implantés des hébergements touristiques marchands de plein air type camping-caravaning et HLL.

Est uniquement autorisé l'accueil d'un camping-caravaning et de toutes les activités nécessaires à son fonctionnement et à l'accueil du public.

Le camping est implanté en discontinuité avec les tâches urbaines, au cœur de la plein de Sagone, sur une ZNIEFF et en zone inondable.

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée conformément à l'article L.121-8 du CU, car ce secteur n'est pas situé en continuité d'un village ou d'une agglomération au regard des prescriptions de la loi littoral, implanté en zone inondable d'aléa très fort du PPRI du Sagone, qui plus est protégée par une ZNIEFF.

***Les secteurs "i"** sont les zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Sagone approuvé par arrêté préfectoral n°980046 en date du 13 janvier 1998. Toute construction nouvelle est strictement interdite.*



Section I
Usage des sols et destination des constructions

Article NGN-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article NP-2 et dans la définition du caractère de la zone NGN.

Sur les secteurs impactés par l'**aléa « fort » risque incendie de forêt**, toute construction est interdite.

Sur les secteurs impactés par le PPRI du Sagone **« NGNi »**, toute construction est interdite.

Au titre de **la préservation du réseau hydrographique**, aucune construction ne sera autorisée dans l'emprise des ruisseaux. Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau. Les boisements situés en bordure des cours d'eau devront obligatoirement être préservés.

Article NGN-2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

De manière générale et dans toute la zone sont admises les améliorations visant la qualité environnementale, la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques (entretien des sous-bois, entretien et restauration des murettes en pierres sèches et du petit patrimoine bâti vernaculaire, entretien des bocages, tailles des châtaigniers et oliviers…).

Tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable

Dans la zone NGN, sauf dans les secteurs « NGNi » sont autorisées les occupations et utilisations des sols définies dans le caractère de la zone NGN. Toutefois, les créations de campings ou extensions de campings existants sont strictement interdits dans les zones d'aléas forts et très forts du PPRNi du Sagone et au niveau de l'emprise de la ZNIEFF.

1. Les travaux de rénovation, restauration, d'entretien des installations et constructions existantes.

2. La maintenance des installations et des Habitations Légères de Loisirs (HLL) et/ou de Résidences mobiles de loisirs.

3. Les sanitaires.

4. La maintenance des communs et structures et commerces existants ainsi que des aires de jeux ou de sports légers et sans imperméabilisation des sols sans extension possible.

5. Les équipements de loisirs et à caractère culturel sous réserve qu'il n'y ait aucune artificialisation supplémentaire des sols et qu'ils ne contreviennent pas au caractère naturel de la zone et à la qualité des paysages.

<u>Sont uniquement autorisées en NGNi :</u>

⇨ Les travaux confortatifs des constructions existantes.

⇨ Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre de même surface sous réserve :

- Que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Que la construction se fasse à l'identique.
- Que la nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un événement naturel de mouvement de terrain, de submersion marine ou d'inondation.

⇨ La réutilisation de constructions existantes sans changement de destination et sous condition qu'aucun renforcement ou installation de réseaux, d'accès ou de voirie ne soit nécessaire. La construction initiale est celle existante au moment de l'approbation du P.L.U.

Article NGN-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les exploitants de camping doivent être en mesure de loger les personnels saisonniers sur le site en dehors des périmètres du PPRNi du Sagone.

Section II
Caractéristiques urbaine, architectural, environnementale et paysagère

Article NGN-4 Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article NGN-5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent garantir un traitement des murs et façades acceptable pour le patrimoine et le paysage environnant. De manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Seront privilégiés les matériaux qui s'insèrent dans le site : le bois, la pierre de granite type local à dominante beige, les enduits à la chaux mélangés avec du sable de la carrière.

Dans le cadre de travaux de restauration-rénovation-extension, doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

Sont interdits :

⇨ Les supports d'enduits à nu (parpaings, briques, panneaux de béton…).

5.2 Les colorations

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du lieu, à la teinte des constructions avoisinantes. Elles doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Les toitures en tuiles de terre cuite rouge.

Sont strictement interdits :

⇨ Les couleurs vives, le blanc, le rose, le jaune, le vert, le bleu sur les façades.
⇨ Les tuiles grises, jaunes ou noires.
⇨ Les tons métalliques ou d'aspect brillant pour les toitures.

Palette des couleurs locales et de leur environnement naturel pour les façades



Palette pour les façades

Palette des couleurs types pour les menuiseries



Palette des menuiseries

- ⇨ Verts amande, vert de gris.
- ⇨ Gris arsenal clair ou foncé.
- ⇨ Bois naturel lasuré.
- ⇨ Bleu clair.

5.3 Les façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

De manière générale, sont interdits :

- ⇨ Les bardages en tôle s'ils peuvent être vus depuis les voies et emprises publiques ou depuis les fonds voisins.
- ⇨ Le PVC dans les zones d'aléa feux de forêt moyen.
- ⇨ Les tabliers de portes et de fenêtres.

5.4 Toitures

Toits 2 pans.
Toits 4 pans si emprise du bâtiment formant un seul volume supérieur à 150m².
Toits à 1 pan autorisés pour les constructions annexes et les constructions, partie de constructions ou décrochements < à 30m² d'emprise au sol.
Tuiles canal, romanes ou mécaniques tons rosé à beige.

Toitures bois ou synthétiques pour les bungalows et HLL.
Tôles métalliques interdites.

Degré d'inclinaison des toits compris entre 25 et 30% de pente.
Débordement du toit obligatoire d'au moins 30cm vis-à-vis de l'acrotère.
Il ne doit pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les volumes secondaires peuvent être réalisés en toitures terrasses.

5.5 Les clôtures

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration des travaux devront être explicites en matière de clôture quant à la nature des matériaux, et des caractéristiques générales incluant également le portail et les piliers.

Les clôtures et les haies vives seront aménagées afin de ne pas constituer un obstacle aux déplacements de la faune et au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les clôtures nouvelles

Les murs de clôtures ne devront en aucun cas dépasser 60cm de hauteur.

Les murs seront de préférence en enduit à la chaux projeté lissé, teinté dans la masse.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune, des ouvertures de 15cm x 30cm au niveau du sol seront privilégiées tous les 10m.

En cas de pose d'un grillage, leur hauteur maximale ne dépassera pas 150cm. Les clôtures seront sobres et discrètes, doublées obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.

Portails

Sobres et de préférence en bois ou en fer forgé.

Ils seront obligatoirement implantés à 5m. de la voie publique afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée et n'empêchent la libre circulation des usagers.

Sont strictement interdits

- ⇨ Les panneaux rigides ou en PVC.
- ⇨ Les niches incorporées dans l'ouvrage.
- ⇨ Les claustras, les tubes, les barbelés.
- ⇨ Le couronnement de murs par des tuiles, pierres plates.
- ⇨ Les balustres.
- ⇨ Les poternes.
- ⇨ Les canisses et toiles synthétiques.
- ⇨ Les clôtures et portails avec des fioritures.
- ⇨ Les murs bahut de clôtures supérieurs à 60cm.
- ⇨ Les clôtures opaques.

5.6 Enseignes et panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Seules les enseignes liées à un commerce ou à un hébergement touristique et situées au niveau du rez-de-chaussée dudit bâtiment sont autorisées et sous réserve qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de la façade occupée par ledit commerce. Elles doivent rester discrètes, d'un choix de lettres et de couleurs qui ne portent pas atteinte au bâtiment et à son voisinage.

5.7 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie ne doivent pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

La pose disséminée des panneaux photovoltaïques est interdite au profit de bandes.

Les constructions nouvelles accueillant des hébergements touristiques devront obligatoirement prévoir des chauffe-eau solaires et la pose de panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs d'isolation extérieurs devront obligatoirement être habillés par un parement en pierre locale de granit beige ou en enduis projeté, lissé, teinté dans la masse avec du tuf local suivant les couleurs prescrites dans les articles précédents.

5.8 Antennes et paraboles

Pour des raisons esthétiques et paysagères, les antennes et les paraboles doivent être les plus discrètes possibles dans la vision d'ensemble du quartier.

Les paraboles devront être intégrées au paysage et seront de couleur proche de celle du support et/ou de l'environnement, transparente ou des modèles réduits plus discrets.

Article NGN-6 Traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

6.1 Performance énergétique

Les constructions bioclimatiques sont vivement recommandées.

6.2 Surface éco-aménageable

L'imperméabilisation de la parcelle sera limitée aux constructions existantes

Un coefficient biotope de 0,80 en NGN.

Pour rappel, le coefficient biotope contribue :

- ⇨ à limiter l'imperméabilisation de sols en vue d'une meilleure imbibition des eaux de ruissellement pluvial.
- ⇨ à préserver la couverture végétale en place comme îlots de fraîcheur en période de canicule.
- ⇨ à renforcer le biodiversité en espaces artificialisé.

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent obligatoirement être conservés et notamment les pins et les chênes.

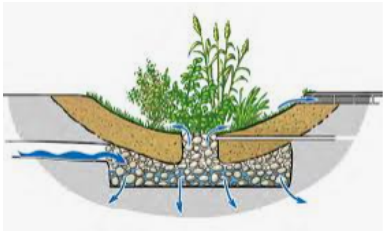
6.3 Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncières sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

L'infiltration dans le sous-sol de l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera convenablement recueilli et canalisé vers des ouvrages susceptibles de le recevoir (caniveau, égout pluvial public, bassin de rétention…) tant sur le plan qualitatif (sanitaire et environnemental) que quantitatif (volumes et débits maximum).

En aucun cas les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé, noue, ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux).





Constructions non démontables - HLL

De façon générale les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

6.4 Les espaces libres de plantations.

Les espaces doivent rester strictement perméables.

Les allées seront obligatoirement plantées d'un alignement d'arbres résistants au climat méditerranéen.

Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basse résistantes au climat.

Les plateformes seront plantées d'une pinède de pins parasols.

Pour les parcs de stationnement, prévoir à minima un arbre à longues tiges pour 4 emplacements.

Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu.

Sont uniquement admises

- ⇨ Les essences locales résistantes au climat à hautes tiges et peu consommatrices d'eau type lentisques, chênes, oliviers, cyprès d'Italie, caroubier, magnolias, cèdres, araucarias, pins parasols, camphriers, aulnes glutineux, frênes …
- ⇨ Les plantes mellifères type lavandins, romarins, cistes, menthe, chèvrefeuille, jasmins, glycines, bignones.
- ⇨ Les haies vives et notamment à baies ou à coques.
- ⇨ Les essences adaptées au climat méditerranéen : bougainvillées, lauriers, plumbagos, lantanas, rosiers, agaves, cireuses.
- ⇨ Les vignes grimpantes en treilles…
- ⇨ Les espèces endémiques à la Corse (Cf. annexes).

Sont interdites

- ⇨ Les espèces dites envahissantes figurant en annexe.
- ⇨ Les couvertures textiles synthétiques des sols.

Article NGN-7 Stationnement

Les aires de stationnement sont interdites dans la zone d'aléas « très fort » du PPRNi du Sagone.

Dispositions particulières, en termes de stationnement

- ⇨ Prévoir des emplacements de stationnement réservés pour les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite à raison de 5% de la capacité du parc en devenir.

- ⇨ Prévoir une aire de stationnement réservée pour les 2 roues à raison de 10% de la capacité de chaque parc de stationnement. Celle-ci sera abritée par une pergola végétalisée.

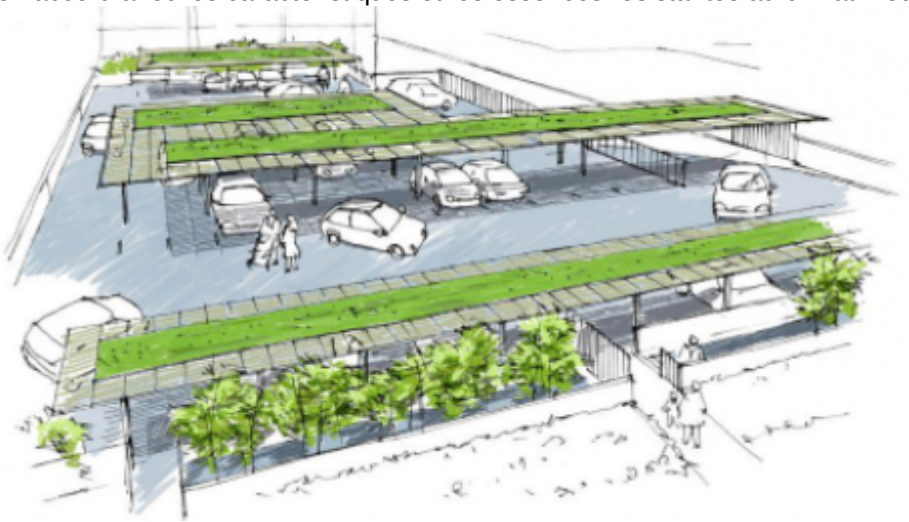
- ⇨ Installer des bornes de recharges pour les véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 emplacements.

- ⇨ Une aire de stationnement fera l'objet d'aménagement d'ombrières photovoltaïques pour l'alimentation énergétique du camping.

Les revêtements seront obligatoirement perméables et régulièrement entretenus afin de limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement et les délaissés ne peuvent en aucun cas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère en accord avec les caractéristiques et les essences résistantes au climat méditerranéen.



Exemple de parc de stationnement paysager sous pergola/ombrières avec panneaux photovoltaïques et treilles végétalisées.

Section III
Equipements et réseaux

Article NGN-8 Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voies et accès

Accès

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation autorisée à l'article NGN-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers.

Le nombre d'accès sur la voie publique sera réduit au minimum à 2 accès pour chaque camping (pour les entrées/sorties).

Les accès devront impérativement respecter les écoulements d'eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voieries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions et des activités du secteur considéré.

Les voies existantes
Les voies et chemins communaux doivent être préservés et rester accessibles au public.

Les voies nouvelles
Aucune voie nouvelle ne sera autorisée.

Article NGN– 9 Desserte par les réseaux

De façon générale, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de de la desserte des terrains par les réseaux publics dont les modalités sont précisées ci-dessous. Si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation il sera refusé.

9.1 Eau Potable

Toutes les constructions ou installations doivent être obligatoirement alimentées par un réseau public d'eau potable.

9.2 Assainissement

Toutes constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau public de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public de collecte des eaux usées et dans les ruisseaux est strictement interdite. Elle se fera dans la propriété après traitement préalable du chlore.

9.3 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les réseaux et infrastructures de communication électroniques devront s'adapter à la qualité paysagère du site support en termes d'aménagement et d'architecture des installations pour une meilleure intégration.

9.4 Electricité et téléphone.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux filières (réseaux télécom, réseaux électriques moyenne et basse tension, câbles….) seront obligatoirement enfouis.

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

9.5 Eclairage public

L'éclairage public sera étudié de manière à :

- ⇨ Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie (LED…).
- ⇨ Eclairage de faible intensité.
- ⇨ Bornes basses.

9.6 Autres réseaux :

Les éléments de climatisation, chauffages et autre pompes à chaleurs ne devront en aucun cas être perceptibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les façades des bâtiments ou dans les murs de clôture.

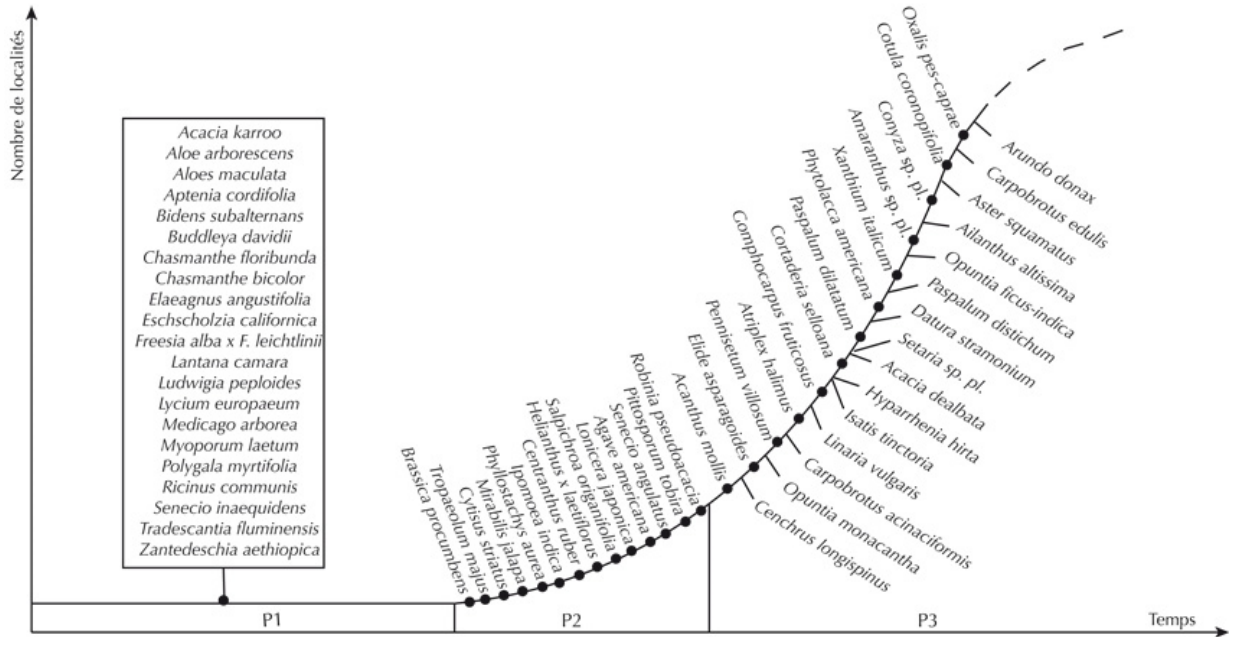
ANNEXES DU REGLEMENT

LISTES DES PLANTES ENVAHISSANTES/INVASIVES INTERDITES ART.6

Source : DREAL CORSE - OEC

Acanthe
Agave américain
Ailanthe
Aloès arborescent
Aloès maculé
Arroche arbustive
Asperge à feuilles de myrte
Aster écailleux
Bambou doré
Belle-de-nuit
Bident à feuilles subalternes
Buddléia du père David
Canne de Provence
Capucine
Cenchrus à longues épines
Centrante rouge
Chalef
Chasmanthe
Chèvrefeuille du Japon
Cotule pied de corbeau
Escholzie de Californie
Ficoïde à feuilles en coeur
Figuiers de Barbarie
Freesia
Gomphocarpe fruticuleux
Griffes de sorcières
Herbe de la Pampa
Jussie
Lampourde d'Italie
Linaire commune
Liseron bleu
Luzerne arborescente
Lyciet d'Europe
Mimosa commun
Mimosa odorant
Muguet des pampas
Myoporum
Oxalis penché
Paspale à deux épis
Paspale dilaté
Pastel des teinturiers
Pennisète velu
Phytolaque d'Amérique
Pittosporum
Robinier faux acacia
Séneçon anguleux
Séneçon du Cap
Stramoine commune
Tournesol tardif
Tradescantia
Zantedeschie d'Éthiopie

Position supposée de plusieurs espèces invasives en Corse, le long de la courbe d'établissement des espèces exotiques envahissantes (Paradis, 2008, inédit)
P1 : phase de latence (apparition et installation d'espèces exotiques en quelques localités),
P2 : phase de colonisation lente de nouvelles localités,
P3 : phase d'envahissement très rapide d'un grand nombre de localités (phase de progression exponentielle).
La lutte contre l'invasion est possible dans les phases P1 et P2 mais est quasiment impossible dans la phase P3.



Flore endémique à la Corse

La flore endémique est estimée à 280 espèces ou sous-espèces (environ 11% des taxons de l'île), dont 140 existent uniquement en Corse. Ce nombre est toutefois amené à varier au gré des travaux des botanistes, par suite de révisions taxinomiques ou par la découverte de nouvelles espèces.

Monocotylédones

- *Allium corsicum* - Ail de Corse.
- *Colchicum arenasii*
- *Colchicum corsicum* - Colchique de Corse (Corse, La Maddalena).
- *Crocus corsicus* - Safran corse, crocus de Corse, *zafranu corsu* (Corse, Sardaigne).
- *Elytrigia corsica* - Élyme corse, chiendent de Corse.
- *Juncus requienii* - Jonc de Requien.
- *Leucojum longifolium* - Nivéole à longues feuilles.
- *Narthecium reverchonii* - Narthécium de Reverchon.
- *Ophrys scolopax conradiae* - Ophrys de Marcelle Conrad (Corse, Sardaigne).
- *Pancratium illyricum* - Pancrace d'Illyrie, *ciuvodda canina* (Corse, Sardaigne, Capraia).
- *Romulea corsica* - Romulée de Corse.
- *Romulea revelieri* - Romulée de Revelière (Corse, Sardaigne, Capraia).
- *Serapias nurrica* - Orchidée de Nurra (Corse, Sardaigne, Minorque).
- *Trisetum conradiae* - Trisète de Marcelle Conrad.

Dicotylédones

- *Aconitum corsicum* - Aconit de Corse, *acunitu corsu.*
- *Alnus cordata* - Aulne cordé, *piralzu* (Corse, Calabre).
- *Alnus viridis suaveolens* - Aulne odorant, *bassu.*
- *Alyssum robertianum* - Passerage de Robert.
- *Anarrhinum corsicum* - Muflier de Corse.
- *Aquilegia bernardii* - Ancolie de Bernard, *amore chjosu*.
- *Aquilegia litardierei* - Ancolie de Litardière.
- *Armeria leucocephala* - Armérie à têtes blanches, *erba muvrella bianca*.
- *Armeria multiceps* - Herbe des mouflons, *erba muvrella.*
- *Armeria soleirolii* - Armérie de Soleirol.
- *Bellis bernardii* - Pâquerette de Bernard, *pratéllina di Bernard*.
- *Bellium nivale* - Pâquerette des neiges.
- *Biscutella rotgesii* - Biscutelle de Rotgès.
- *Centranthus trinervis* - Centranthe à trois nervures.
- *Cerastium soleirolii* - Céraiste de Soleirol.
- *Clinopodium corsicum* - Calament de Corse.
- *Cymbalaria hepaticifolia* - Cymbalaire à feuilles d'Hépatique (Corse, Sardaigne).
- *Dianthus gyspergerae* - Œillet corse, œillet de Madame Gysperger, *carofanu di e Calanche*.
- *Digitalis micrantha* - Digitale du Sud.
- *Doronicum corsicum* - Doronic de Corse.
- *Draba loiseleuri* - Drave de Loiseleur.
- *Erigeron paolii* - Vergerette de Paoli.
- *Erodium corsicum* - Bec-de-grue corse, géranium de Corse (Corse, Sardaigne).
- *Euphorbia corsica* - Euphorbe de Corse.
- *Euphorbia pithyusa cupanii* - Euphorbe de Cupani (Corse, Sardaigne, Sicile).
- *Galium corsicum* - Caille-lait de Corse, gaillet corse, *caghjalatte corsu* (Corse, Sardaigne).
- *Genista corsica* - Genêt corse, *córa* (Corse, Sardaigne).
- *Helichrysum frigidum* - Immortelle des frimas, *murzella* (Corse, Sardaigne).
- *Helicodiceros muscivorus* - Arum mange-mouches (Corse, Sardaigne, Îles ouest-méditerranéennes).
- *Helleborus argutifolius* - Hellébore de Corse, *nócca* (Corse, Sardaigne).

- *Hippocrepis conradiae*
- *Hypericum corsicum* - Millepertuis de Corse.
- *Leucanthemopsis alpina tomentosa* - Marguerite laineuse, *margarita minuta*.
- *Leucanthemum corsicum* - Marguerite de Corse, *margarita corsa*.
- *Ligusticum corsicum* - Ligustique de Corse.
- *Limonium articulatum* - Saladelle articulée.
- *Limonium bonifaciense* - Saladelle de Bonifacio.
- *Limonium calanchicola*
- *Limonium corsicum* - Limonium de Corse.
- *Limonium florentinum* - Saladelle de Saint-Florent.
- *Limonium lambinonii*
- *Limonium obtusifolium* - Saladelle à feuilles obtuses.
- *Limonium patrimonienses* - Saladelle de Patrimonio.
- *Limonium portovecchiense* - Saladelle de Porto-Vecchio.
- *Limonium tarcoense* - Saladelle de Tarco.
- *Mentha requienii* - Menthe corse (Corse, Sardaigne, Montecristo).
- *Morisia monanthos* - Morisie enfouissante (Corse, Sardaigne).
- *Myosotis corsicana* - Myosotis de Corse.
- *Naufraga balearica* - Naufragée des Baléares (Baléares, Corse).
- *Nepeta agrestis* - Népéta agreste, *nepita*.
- *Odontites corsicus* - Euphraise de Corse.
- *Orobanche cyrnea* - Orobanche corse.
- *Pastinaca kochii* - Panais à larges feuilles, *pastinaccia*.
- *Peucedanum paniculatum* - Peucédan en panicule, *finochja*.
- *Phyteuma serratum* - Raiponce à feuilles dentées en scie.
- *Pinguicula corsica* - Grassette de Corse.
- *Polygala nicaeensis corsica* - Polygala corse.
- *Ranunculus clethrophilus*
- *Ranunculus marschlinsii* - Renoncule de Marschlins.
- *Ranunculus sylviae* - Renoncule de Sylvie.
- *Ruta corsica* - Rue corse, *ruta corsa* (Corse, Sardaigne).
- *Sagina pilifera* - Sagine poilue, *bàssula* (Corse, Sardaigne).
- *Scabiosa corsica* - Scabieuse de Corse.
- *Senecio rosinae* - Séneçon de Rosine.
- *Seseli djianae* - Séséli de Djiane.
- *Tanacetum audiberti* - Tanaisie d'Audibert, *tanasia corsa* (Corse, Sardaigne).
- *Thesium corsoalpinum* - Thésium des montagnes corses.
- *Thesium kyrnosum* - Thésium de Corse.
- *Viola corsica corsica* - Violette corse, *viola corsa*.

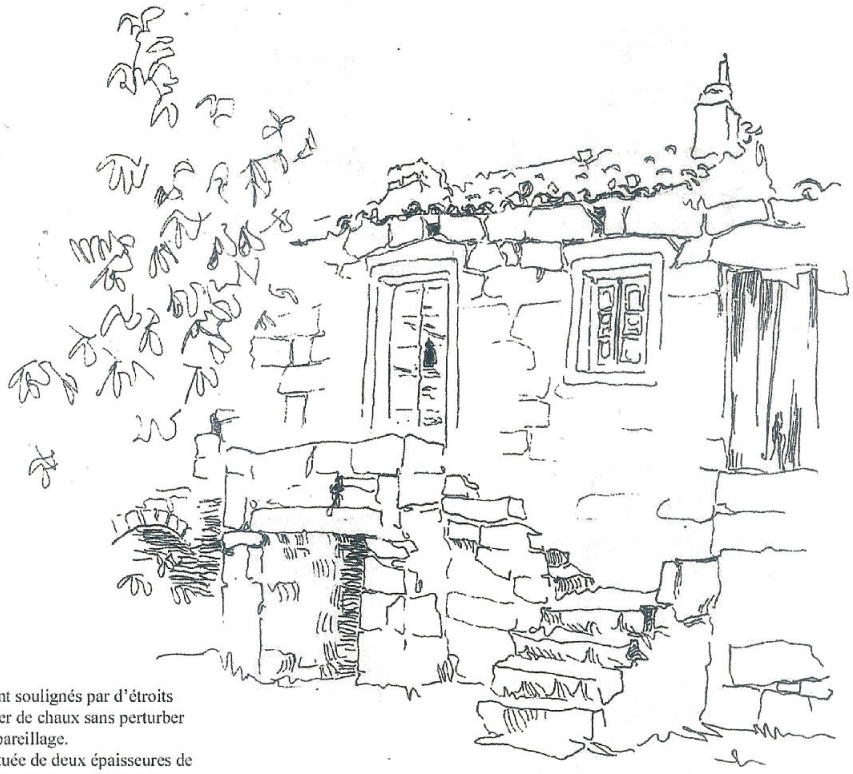
Recommandations architecturales – bâti traditionnel



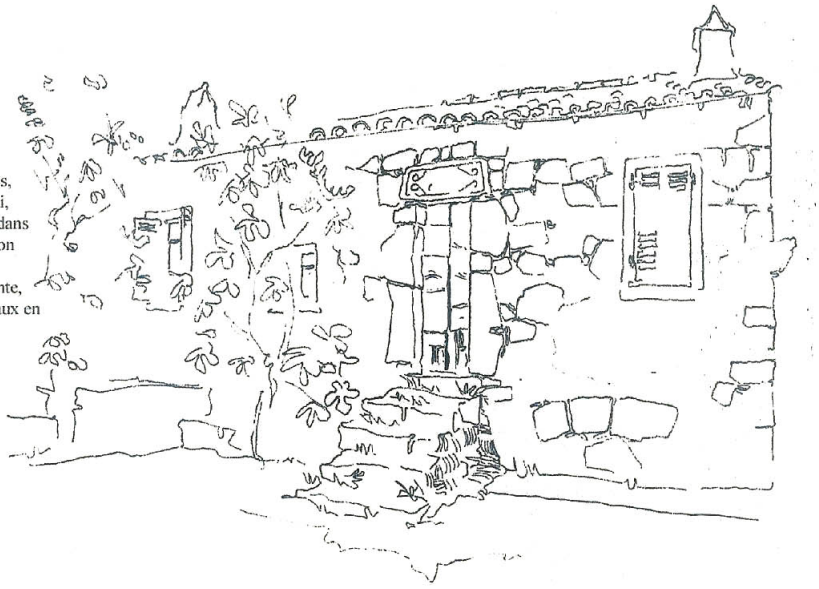
Un appui de fenêtre sculpté dans un bloc de granit, une pierre d'allège posée en carreau sont autant d'indices qui permettent de comprendre l'évolution dans le temps de cette ancienne maison forte. Ces éléments participent aussi au décor de la façade.

La façade illustre parfaitement le principe de superposition des ouvertures. D'une réponse à une nécessité structurelle (descente de charges) naît une composition équilibrée sans recherche d'un effet de symétrie.

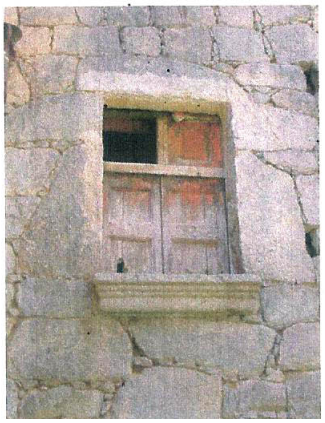
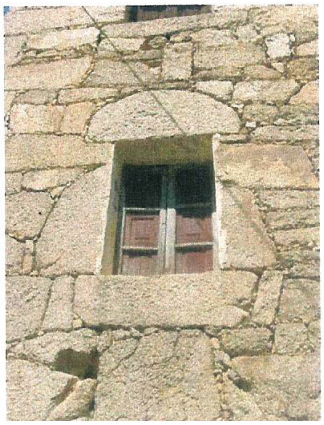




Les percements sont soulignés par d'étroits bandeaux de mortier de chaux sans perturber la lisibilité de l'appareillage.
La porte est constituée de deux épaisseures de planches clouées, lames verticales à l'intérieur et lames horizontales à l'extérieur.
A droite, une fenêtre à petits carreaux avec volets intérieurs fixés sur les ouvrants.



La largeur de l'ouverture est fonction de la dimension du linteau. Cette pierre constitue souvent un ornement des façades, soit par sa forme, soit comme ici, par son décor : volutes gravées dans la pierre encadrant une inscription datée (1743).
Témoin d'une intervention récente, l'encadrement au mortier de chaux en légère surépaisseur, autour de la fenêtre de droite, réalisé pour la fixation des persiennes.




CARACTERISTIQUES

Les ouvertures sont plus hautes que larges. La largeur est fonction de la dimension du linteau (contrainte du matériau). Celui-ci est constitué d'une seule pierre (linteau monolithe) qui peut avoir des formes diverses selon les régions, droit, cintré (*Pastricciola*) , en bâtière. Il peut être surmonté d'un arc de décharge (*Azzana*).

Les ouvertures se superposent les unes au dessus des autres (contrainte structurelle, principe de la descente de charges).

Les ouvertures constituent bien souvent le seul ornement des façades. Les formes, les dimensions et le soin apporté à la mise en œuvre des pierres d'encadrement diffèrent du reste de la maçonnerie. Certains éléments, linteaux gravés, pierres d'appui sculptées, sont de précieux indices pour la datation des constructions.

Les portes sont pleines, composées de deux épaisseurs de planches, verticales à l'intérieur, horizontales ou obliques (dessinant des motifs en chevrons *Pastricciola*) à l'extérieur.

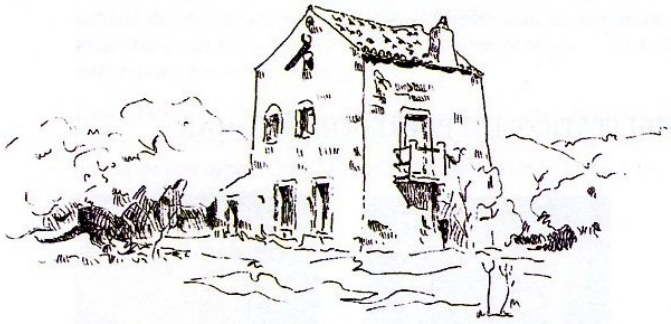
Les menuiseries de fenêtres sont en bois, à petits carreaux. Des volets intérieurs sont fixés sur les ouvrants. Les volets extérieurs (persiennes) apparaissent tardivement dans l'architecture rurale (à partir de la seconde moitié du 19ème siècle) et sont associés à des encadrements de baie en mortier de chaux.

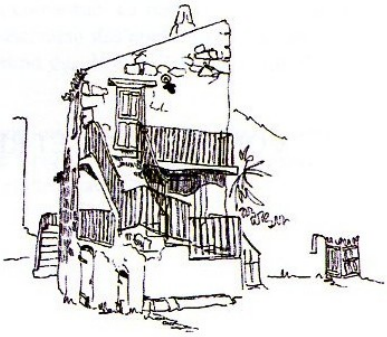
RECOMMANDATIONS

Conserver les ouvertures, portes et fenêtres anciennes, témoins de techniques et de savoir-faire originaux. Toute création de percement doit s'inscrire dans la composition de la façade et s'inspirer des modèles anciens.

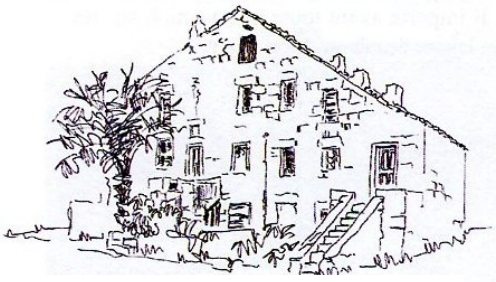
Proscrire l'élargissement des ouvertures qui risquerait de fragiliser les maçonnerie.

Proscrire la mise en place de volet roulant qui risquerait d'altérer le caractère de la construction.





LA VOLUMETRIE DES TOITURES



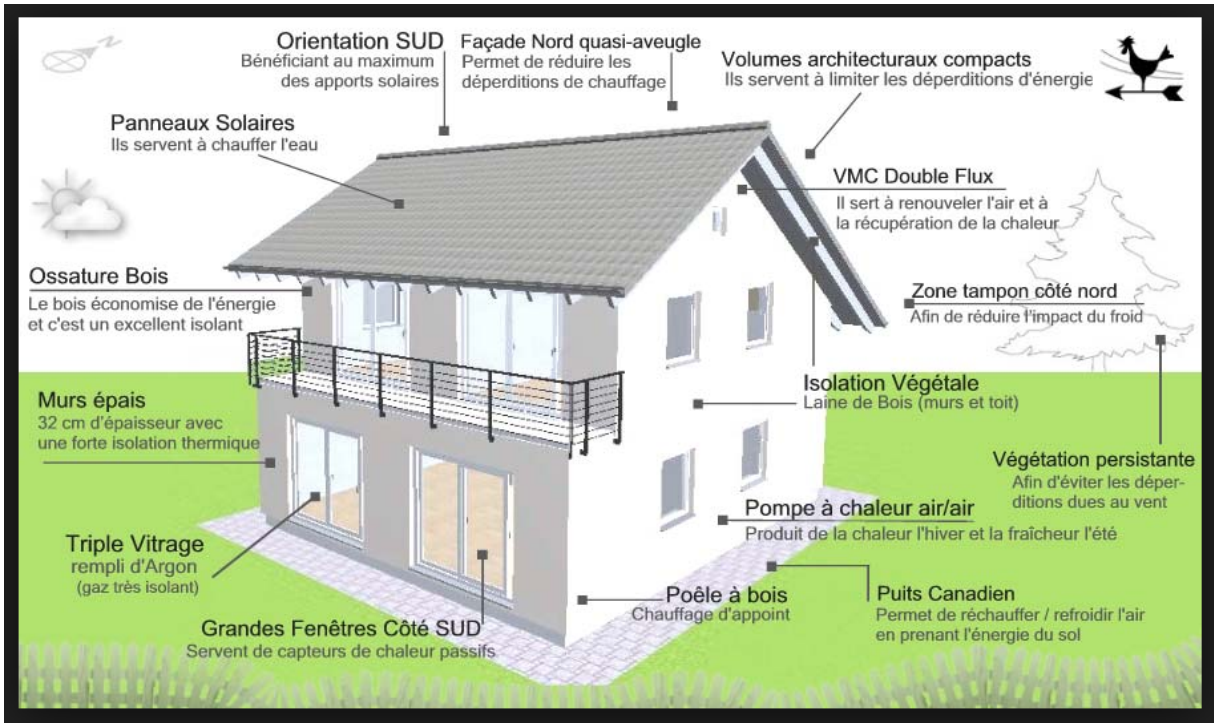
Les constructions sont en règle générale, chacune, couvertes d'un seul volume de toiture. Cette toiture est le plus fréquemment à deux versants mais elle peut être aussi à versant unique, parfois, à partir du 19ème siècle à quatre versants (toiture dite à croupes).

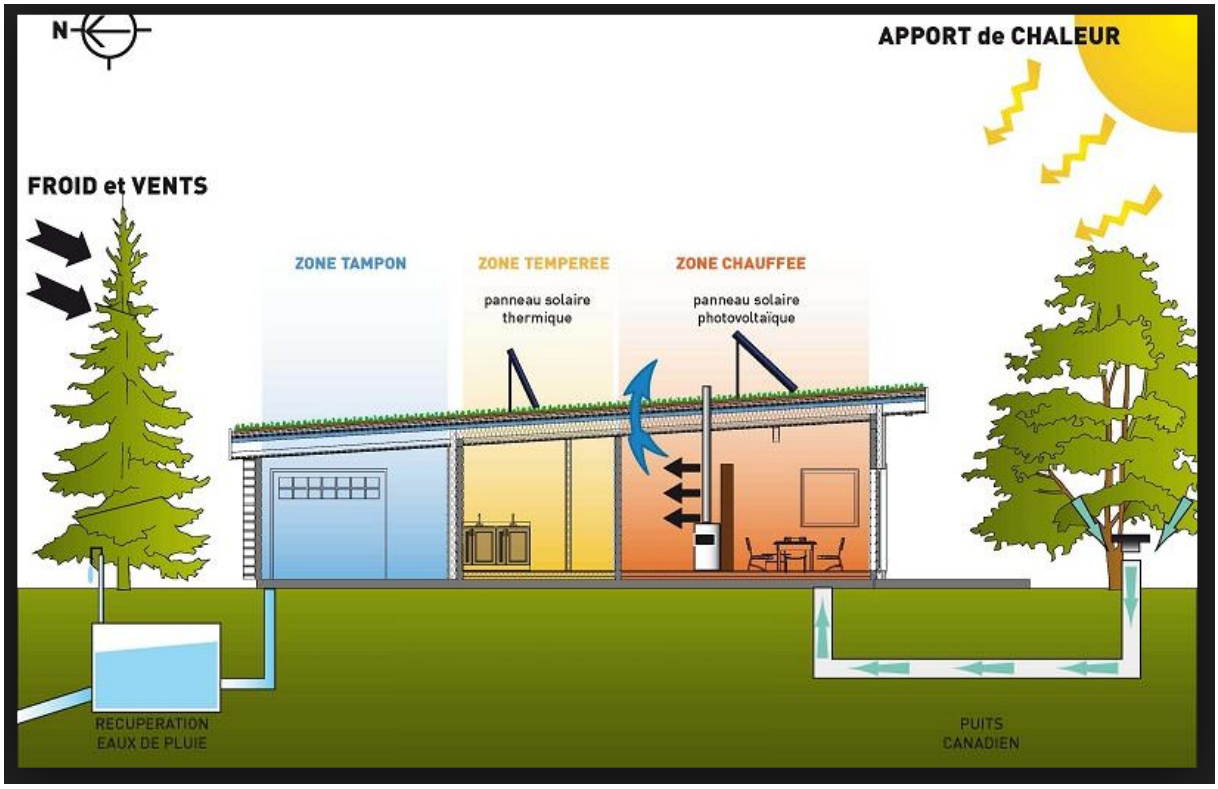
Il est intéressant de noter que parmi les toitures à versant double, deux types se distinguent ; soit le faîtage est parallèle au mur de la façade principale, soit il est perpendiculaire à cette façade. Selon le cas, l'aspect des constructions diffère nettement. Il serait intéressant de savoir si ces deux types de toiture correspondent à des époques particulières ou bien à des variantes locales. Pour cela, il faudrait connaître l'histoire de ces constructions et leur répartition géographique.

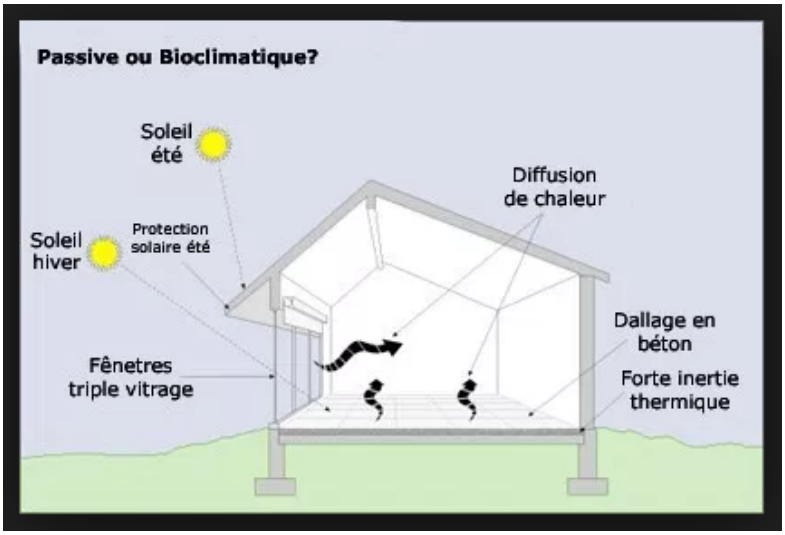
Au tournant des 19ème et 20ème siècles une évolution sensible de l'aspect des toitures intervient sous l'influence de l'architecture dite de villégiature. Dans une recherche de l'effet pittoresque, les toitures s'organisent en fonction des différents corps composant ces villas et offrent une silhouette découpée contrastant avec l'aspect massif des constructions traditionnelles. Cette évolution des formes est aussi contemporaine de l'apparition d'un nouveau matériau de couverture, la tuile mécanique.

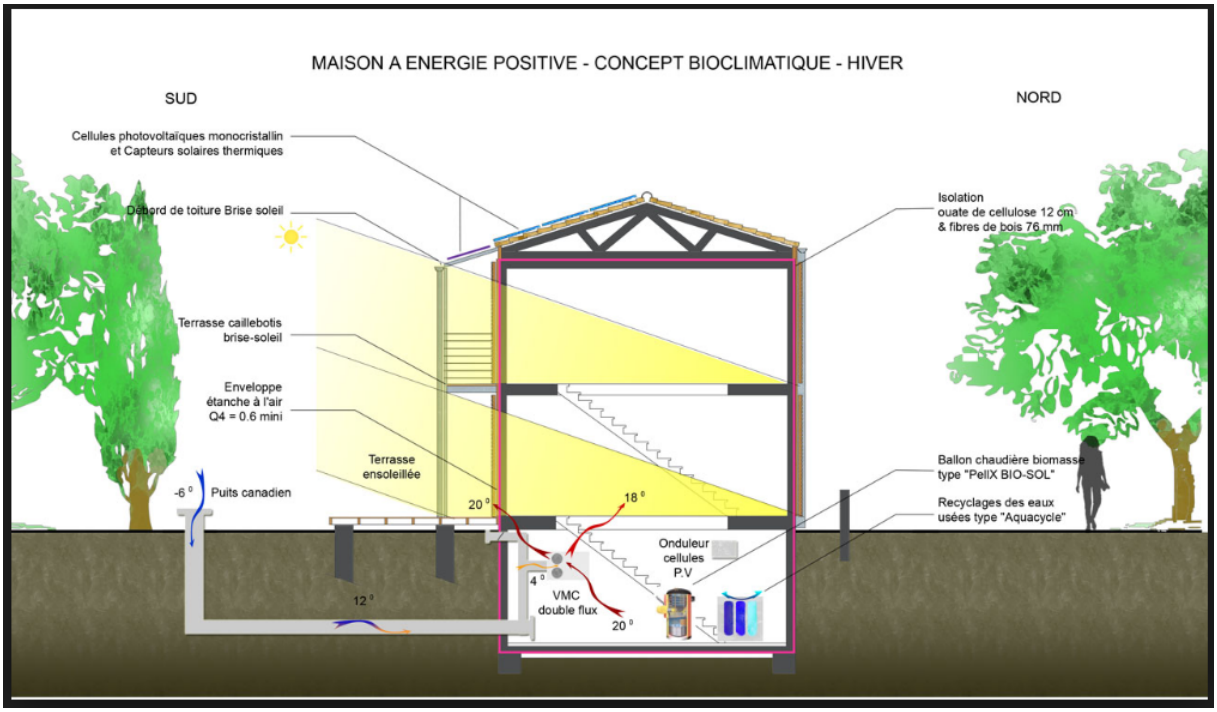


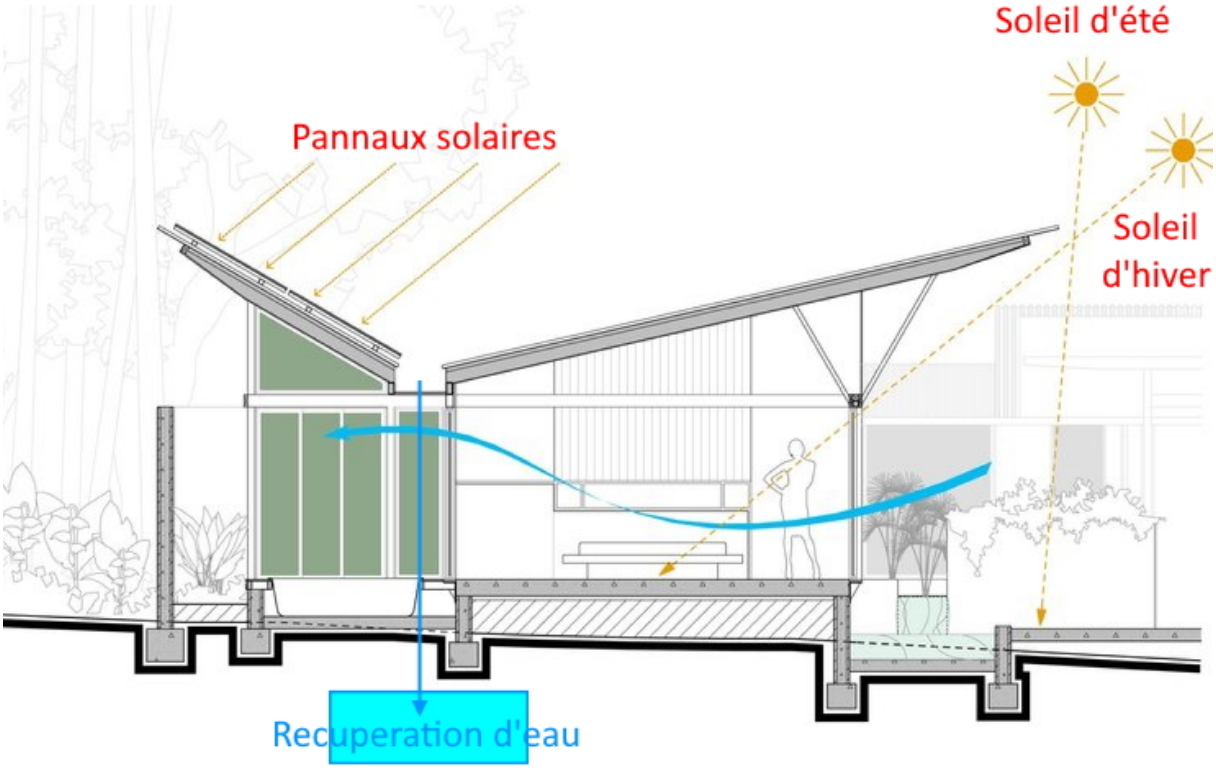
Schémas de principe de la maison bioclimatique

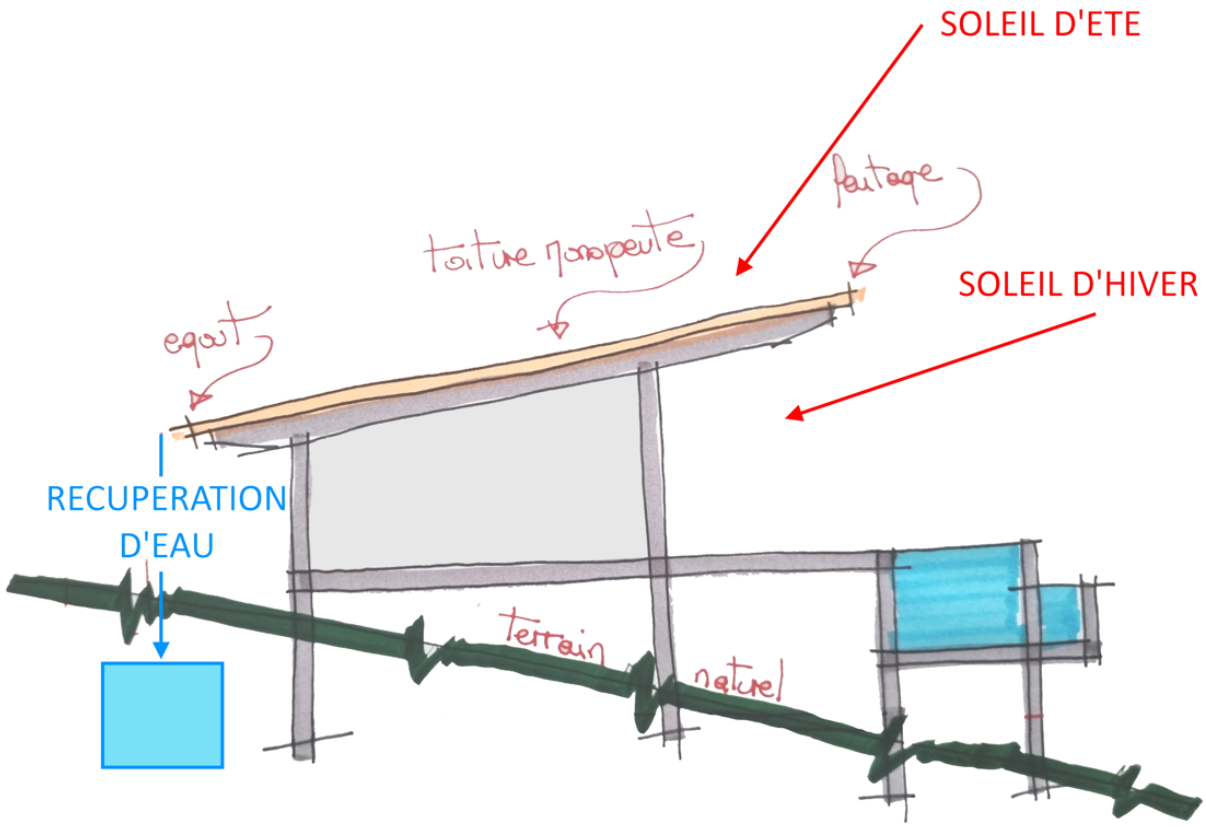




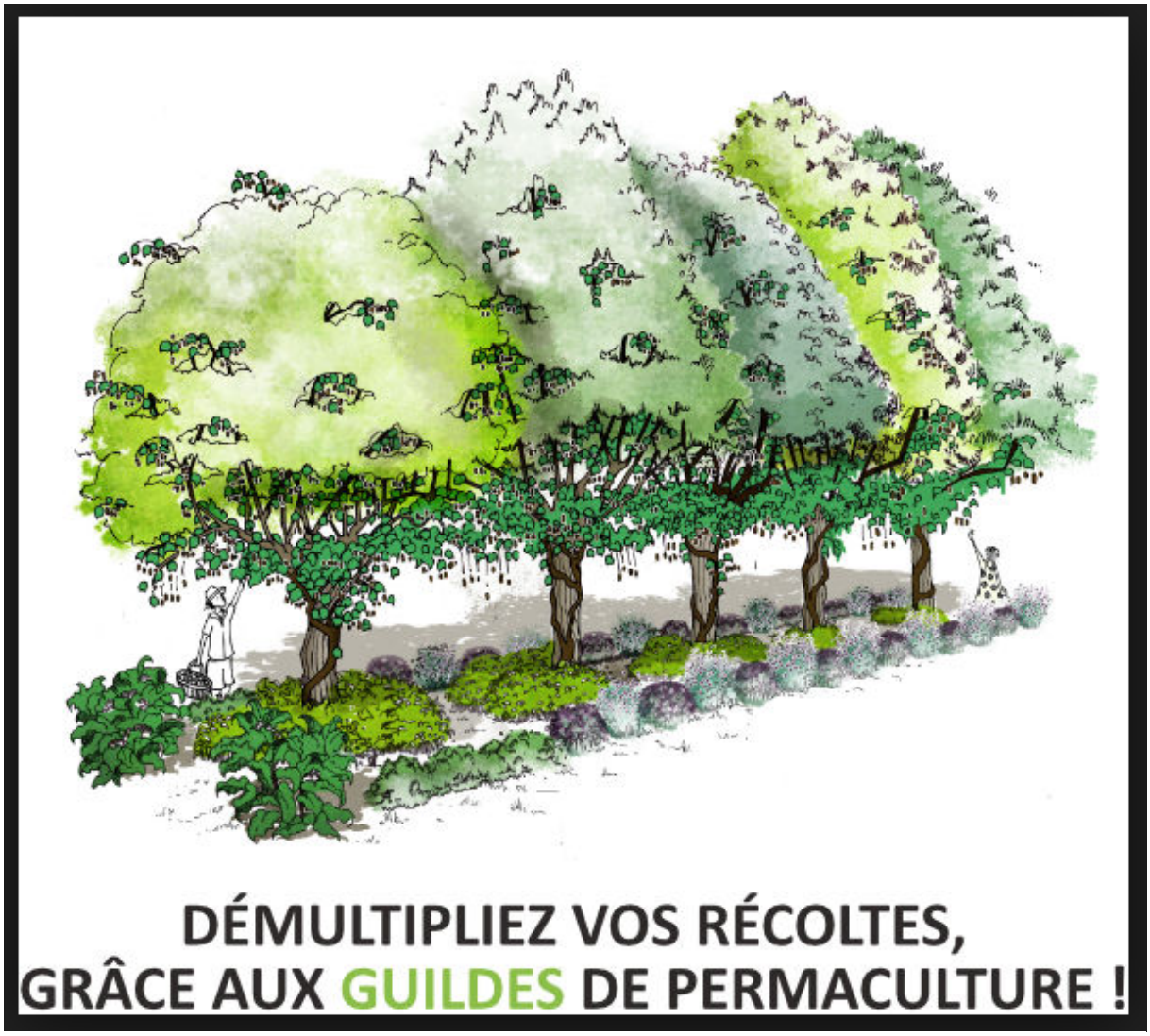

Passive ou Bioclimatique?
Soleil été
Soleil hiver
Protection solaire été
Diffusion de chaleur
Dallage en béton
Forte inertie thermique
Fênetres triple vitrage

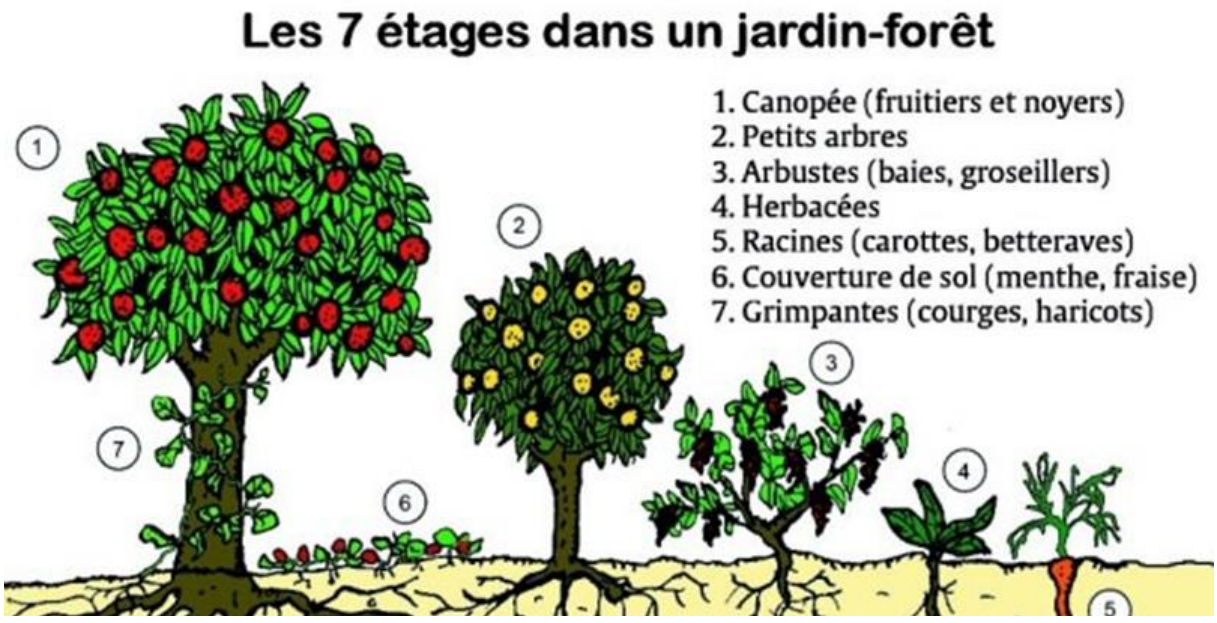

MAISON A ENERGIE POSITIVE - CONCEPT BIOCLIMATIQUE - HIVER
SUD
NORD
Cellules photovoltaïques monocristallin et Capteurs solaires thermiques
Débord de toiture Brise soleil
Terrasse caillebotis brise-soleil
Enveloppe étanche à l'air Q4 = 0.6 mini
Terrasse ensoleillée
-6 °
Puits canadien
20 °
18 °
4 °
12 °
VMC double flux
20 °
Onduleur cellules P.V
Isolation ouate de cellulose 12 cm & fibres de bois 76 mm
Ballon chaudière biomasse type "PellX BIO-SOL"
Recyclages des eaux usées type "Aquacycle"


Soleil d'été
Pannaux solaires
Soleil
d'hiver
Recuperation d'eau


SOLEIL D'ETE
faitage
toiture monopente
SOLEIL D'HIVER
egout
RECUPERATION
D'EAU
terrain
naturel

Exemple de fonctionnement de la permaculture





LEXIQUE

Activités
Les locaux à destinations d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoires, les activités de transport.

Activités artisanales
Locaux au sein desquels exercent moins de 10 salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers.
Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation…)

Adaptations mineures
Aux termes de l'art. L.123-1du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder un permis de construire par adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors ^être motivée.

Aire de stationnement
Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,3 m. et une longueur d'au moins 5 m. Seules, seront prises en compte les places avec un accès directs.

Alignement
L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.
L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.
S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexes
Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiments principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc.
Les volumes annexes sont des volumes isolés, non mitoyens des volumes principaux.

Arbres de haute tige
Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 m. de hauteur à l'état adulte.

C

Caravane
Les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de circuler.

Commerces
Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers ainsi que les locaux destinés à la restauration et aux débits de boissons.

Le commerce de détails concerne plus particulièrement l'activité commerciale oui de négoce à destination des particuliers, qu'elles soient développées sous formes de commerces individuels ou de magasins à grande surface.
La réglementation particulière répond à l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers articulés à l'art. L. 123.1 du CU.

Construction principale
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

D

Déblai
Action de déblayer, d'enlever des terres pour niveler un terrain

E

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

Emprise au sol
Rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors œuvre brute (à l'exception des surfaces totalement enterrées ne dépassant pas sur le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction. -) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les art. R.332-15 et 16. la surface hors œuvre nette ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de constructions.

Entrepôt
Local couvert et/ou partiellement fermé destiné au stockage et aux remises

Equipements d'intérêt collectif
Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructures liés à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif même exploités par une personne privée tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignements, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement ces équipements pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de COS.

Espaces boisés classés

En application de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Espaces verts
Espaces plantés de pleine terre

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension d'une construction
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Elle ne peut excéder la surface du bâtiment principal en SHON ou SHOB.

F

Front bâti
Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m. qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

H

Habitat collectif ou immeuble collectif
Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles (petit collectif), les foyers ou les maisons de retraite.
La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptible de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces…)

Habitat individuel
Construction implantée de manière discontinue dont le volume n'abrite pas plus d'un logement.

Habitations légères de loisirs
Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur à l'égout (acrotère)
Correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière

Hauteur au faîtage
La hauteur au faîtage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris, les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

Hauteur maximale
Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction

I

Installation classée
Les installations classées sont soumises aux articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à déclaration ou à autorisation selon la nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

Largeur de façade
C'est la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à la voie qui dessert ce terrain. La façade peut ne pas être contiguë à la voie dès lors qu'un accès suffisant dessert le terrain situé en retrait.

Limite de fond de parcelle
Limite parcellaire ne constituant pas une limité séparative latérale. Par exemple, pour une unité foncière rectangulaire, la limite de fond de parcelle est la limité parcellaire dont la direction est sensiblement parallèle à l'alignement sur rue.

Une unité foncière située à l'angle de deux voies ou présentant une forme triangulaire peut ne pas comprendre de limite de fond de parcelle mais simplement des limites latérales.

Lotissement
C'est la division en propriété de jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme un lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

M

Marge de recul
La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan soit d'une prescription du présent règlement.

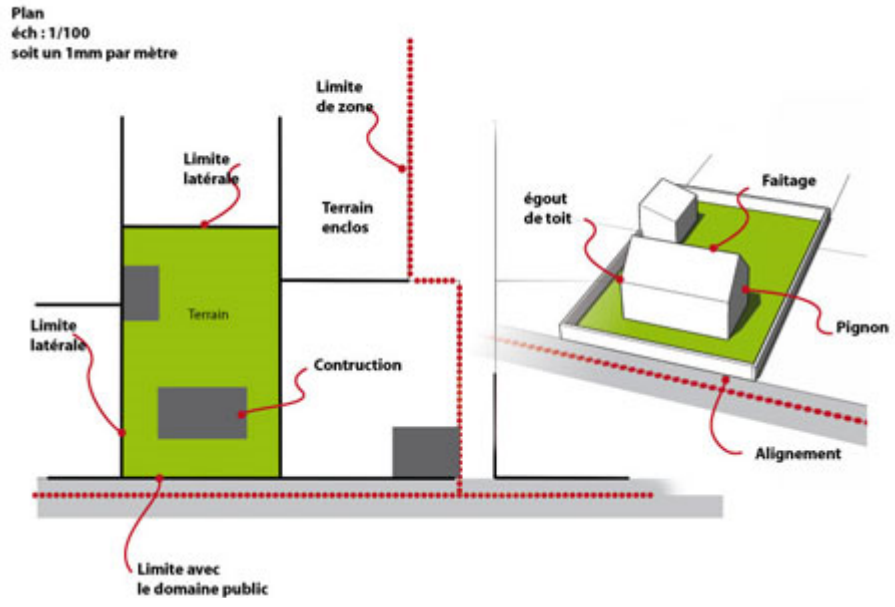
Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

O

Opération groupée
Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division ou de lotissement ou d'AFU de remembrement.

P

Parcelle
La **parcelle** est le terme exact pour définir un champ, elle constitue la division élémentaire du sol. Elle est donc sur le plan foncier une pièce de terre entière appartenant à un seul exploitant. Ce terme est également employé dans le cadastre et en urbanisme pour désigner les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire, en milieu rural comme urbain.



Propriété – terrain- unité foncière
Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Permaculture
On trouvait jadis, plusieurs caractéristiques d'une permaculture dans les villages, à grande échelle, puisque la superficie des communes dépassait allègrement celle du parcellaire privatif. La permaculture repose sur une utilisation optimale de l'espace, en fonction des caractéristiques climatiques et des soins nécessités par les cultures (les plus fragiles près des lieux de vie, les plus rustiques plus éloignées) ; utilisation d'espèces à longue durée de vie (arbres), et rustiques (vaches, chèvres, cochons…) ; modelage de l'espace le rendant à la fois plus productif et plus résistant (terrasses, murets…) ; grande valeur nutritionnelle de la production.

Pieux
Toutes pièces élancées, moulée ou enfoncée dans le sol pour le stabiliser ou pour fonder un édifice.

Pilier
Poteau maçonné et non circulaire transférant verticalement les charges reçues vers les fondations.

Pilotis
Ensemble de pieux

R

Remblai
Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité

Réhabilitation
Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

Résidences mobiles de loisirs
Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de circuler.

Retrait prospect
On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative : sa largeur (L) est constituée par la mesure à l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.
Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Ripisylve
Végétation caractéristique des ruisseaux, cours d'eau et zones humides. Sur la commune, il s'agit essentiellement d'Aulnes glutineux.

S

Secteur
C'est l'ensemble des terrains appartenants à une zone auxquels s'appliquent, outre les corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services
Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface hors œuvre brute
La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

Surface de plancher hors œuvre nette
la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction:

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables, pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures –terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en, vue du stationnement des véhicules
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, a ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

T

Talus
Terrain de pente très incliné, aménagé par des travaux de terrassement.
Talus de déblais ou de remblais

Terrain naturel
Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toit terrasse
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,…), qu'elle soit ou non accessible.
Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,…) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

U

Unité Foncière
Voir "Propriété"

V

Voie privée – voie en impasse
Voie ouverte à la circulation générale ou aménagée en impasse desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Les voies en impasse ne sont pas regardées comme ouverte à la circulation.

Voirie et réseaux divers (V.R.D)
Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble

Z

Zonage
Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle ex : UD, AUC…
Les limites de zones ne correspondent pas systématiquement aux imites parcellaires

Zone
Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.



This document was created with the Win2PDF “print to PDF” printer available at
http://www.win2pdf.com

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

http://www.win2pdf.com/purchase/