Version finale pour arrêt

COMMUNE DE CORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT • 2024

DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES
S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

BL
Études & Conseil

Sommaire

TITRE 1. Dispositions générales 1

CHAPITRE 1. Dispositions générales 2

SECTION 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 2

SECTION 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 2

SECTION 1.3. PORTÉE DU RÈGLEMENT 5

SECTION 1.4. DÉROGATION(S) 9

SECTION 1.5. LEXIQUE 11

TITRE 2. Dispositions applicables aux zones urbaines «U» 18

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones urbaines 19

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 19

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 22

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 42

TITRE 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser «AU» 47

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zone à urbaniser «AUc» 48

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 48

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 51

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 62

TITRE 4. Dispositions applicables aux zones agricoles «A» 67

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones agricoles « A » 68

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 68

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 70

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 76

TITRE 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières «N» 80

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones naturelles et forestières « N » 81

SECTION 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 81

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 84

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 88

TITRE 6. Les emplacements réservés (ER) 92

TITRE 1. Dispositions générales

CHAPITRE 1. Dispositions générales

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

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

SECTION 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement est applicable sur le seul territoire communal de Corte.

SECTION 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- **Les zones U :** peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Plusieurs sous-zones U sont identifiées sur la commune :

  – **Ua :** elle délimite le centre ancien de Corte ;
  – **Ub :** elle délimite l'extension urbaine récente du centre ancien ;
  – **Uc :** elle délimite les zones urbanisées à dominante d'habitat mixte ;
  – **Ud** : elle délimite les zones urbanisées à dominante d'habitat individuel ;
  – **UI1 et UI2** : elles délimitent les zones urbanisées à dominante d'activités industrielles et artisanales ;
  – **Ue** : elle correspond au groupe de constructions de Bagna ;
  – **Um** : elle correspond à la zone réservée aux équipements militaires ;

– **Un** : elle délimite la zone urbanisée à dominante d'enseignement et de formation ;
– **Us** : elle correspond à la zone réservée aux équipements sportifs et culturels ;
– **Upat** : Elle délimite le secteur patrimonial de la citadelle de Corte;
– **Ut :** elle correspond à la zone réservée aux installations touristiques ;
– **UAe** : elle correspond à la zone réservée aux équipements de l'aérodrome.
– **Upv** : elle correspond à la zone réservée au parc photovoltaïque;

Les zones AU : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Aussi, deux catégories de zones AU existent :

– **AUc :** lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Les zones AUc sont délimitées en extension des zones Ua, Uc et Ud. Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

• **Les zones A :** elles visent à valoriser les activités agricoles et à préserver des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les sous-secteur(s) **As** correspondent à des espaces stratégiques agricoles où les potentialités sont les plus fortes.

• **Les zones N :** peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elles comprennent le(s) sous-secteur(s) suivant(s) :

- **Ncim** : correspond au périmètre du cimetière communal ;
- **Np** : ce sous-secteur correspond au périmètre des parcs publics ;
- **Nt** : ce sous-secteur est réservé aux occupations et utilisations du sol au sein de la structure du camping ;
- **Ncar** : correspond aux sous-secteurs dédiés à l'activité de carrière ;

SECTION 1.3. PORTÉE DU RÈGLEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 1.3.5. Servitudes et autres annexes du PLU

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

- **Précisions sur les zones archéologiques :** « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (article R.111-4 du Code de l'urbanisme). Aussi, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ». (R.523-1 du Code du patrimoine).

- **Précisions sur les Monuments Historiques :** Une **dizaine de monuments sont inscrits au titre des Monuments Historiques (MH).** Ces monuments bénéficient d'un périmètre de protection des abords de 500 mètres qui est matérialisé sur le zonage réglementaire du PLU et qui est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Le livre VI du Code du patrimoine précise les conditions dans lesquelles s'effectuent ces démarches et interventions.

Article L.621-27 : « L'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser.

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du Code civil, à un immeuble inscrit ou à une partie d'immeuble inscrite au titre des monuments historiques ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative.

Les autres travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques ne peuvent être entrepris sans la déclaration prévue au premier alinéa. L'autorité administrative ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques prévue par le présent titre.

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

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

- **<u>Précisions sur le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)</u> :** tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRI, devra respecter les règles édictées par ce plan. Les dispositions du PPRI s'imposent au présent règlement et sont annexées au dossier du PLU. Rappelons par ailleurs que, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article 1.3.6. Dispositions applicables pour les coupes, abattages d'arbres et le défrichement au sein et en dehors des espaces boisés classés (EBC) représentés sur le zonage réglementaire du Plan local d'urbanisme:

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

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

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du Code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 de ce code ;

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

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

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

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

Article 1.3.7. Autorisations pour les clôtures, les travaux affectant l'utilisation du sol et les démolitions

- L'édification des murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres doit faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- Doit être précédée d'une déclaration préalable **l'édification d'une clôture** située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du Code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du Code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

• **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol** et autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme, qui sont soumis à permis d'aménager ;
b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'urbanisme, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

• **Démolitions :** doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Sont toutefois dispensées de permis de démolir :

a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du Code de la voirie routière ;
e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

SECTION 1.4. DÉROGATION(S)

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

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

Ces adaptations doivent être motivées.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée et sous réserve d'autres réglementations s'imposant au PLU (PPRI et autres servitudes) accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

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

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

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

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

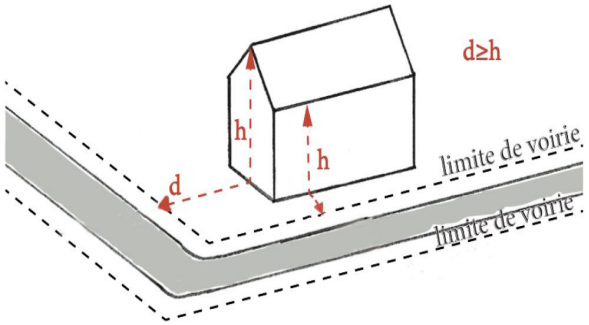
- **Article R.152-9 du Code de l'urbanisme :**

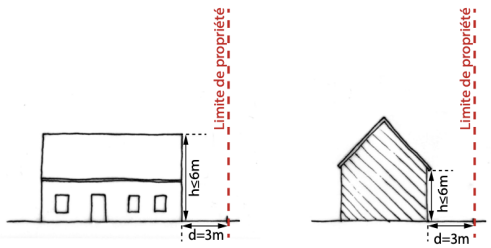
La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

SECTION 1.5. LEXIQUE

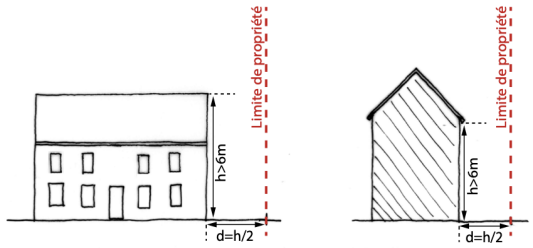
→ **Définitions retenues et précisions utiles du lexique national d'urbanisme :**

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





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



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

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

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

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

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

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

• **Bâtiment :** un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Emprise au sol :** l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

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

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

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

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

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

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

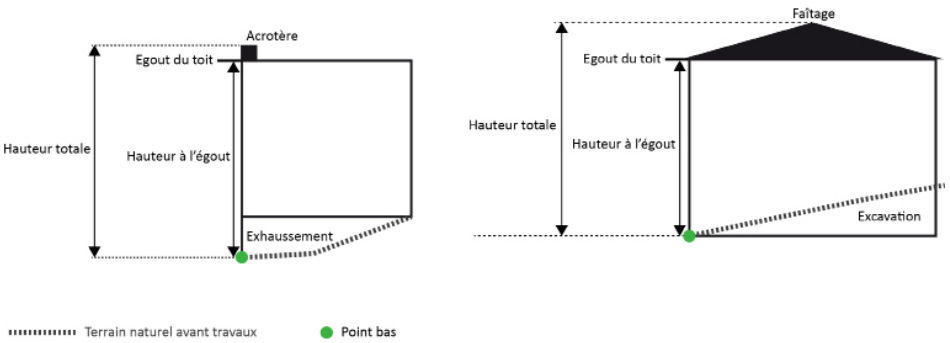
- **Gabarit :** le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

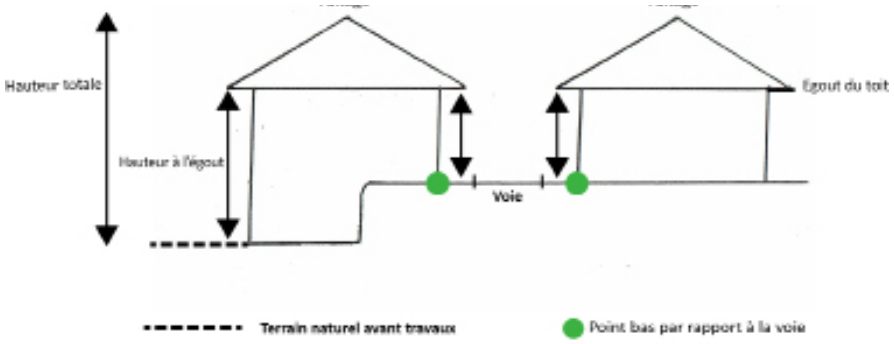
- **Hauteur :** la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la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

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

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



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

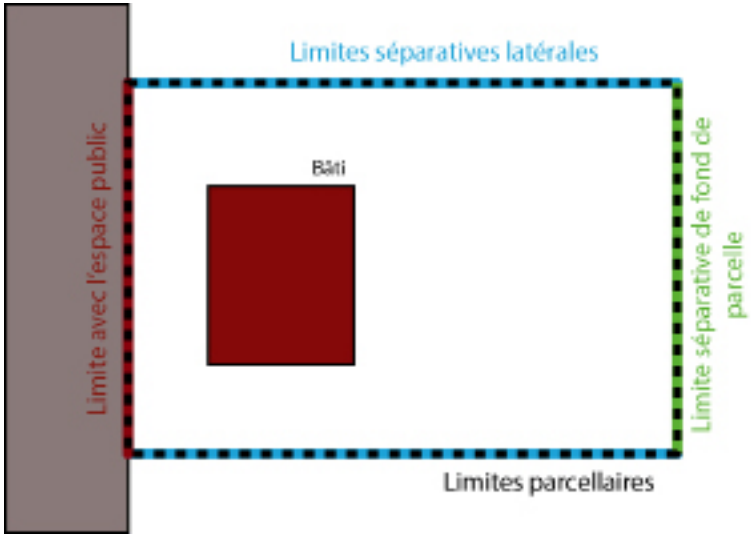


Les installations techniques de faible emprise et indispensables sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

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

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

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



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

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

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

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

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

→ **Définitions complémentaires :**

- **Surface de plancher :** la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

  – Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

  – Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

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

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

  – Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

TITRE 2. Dispositions applicables aux zones urbaines «U»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones urbaines

Les zones urbaines dite «U» concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il convient, néanmoins, de tenir compte dans certaines sous-zones U, du cas particulier « d'impossibilité technique» pour la desserte en assainissement (Cf.article 1.3.3.2 ayant trait à l'assainissement).

Plusieurs sous-zones (ou sous-secteurs) sont identifiées :

– **Ua :** elle délimite le centre ancien de Corte ;
– **Ub :** elle délimite l'extension urbaine récente du centre ancien ;
– **Uc :** elle délimite les zones urbanisées à dominante d'habitat mixte ;
– **Ud** : elle délimite les zones urbanisées à dominante d'habitat individuel ;
– **UI1 et UI2** : elles délimitent les zones urbanisées à dominante d'activités industrielles et artisanales ;
– **Ue** : elle correspond au groupe de constructions de Bagna ;
– **Um :** elle correspond à la zone réservée aux équipements militaires ;
– **Un** : elle délimite la zone urbanisée à dominante d'enseignement et de formation ;
– **Us** : elle correspond à la zone réservée aux équipements sportifs et culturels ;
– **Upat** : Elle délimite le secteur patrimonial de la citadelle de Corte;
– **Ut :** elle correspond à la zone réservée aux installations touristiques ;
– **UAe** : elle correspond à la zone réservée aux équipements de l'aérodrome.
– **Upv** : elle correspond à la zone réservée au parc photovoltaïque;

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

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

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

1.1.1.1. Sont interdits :

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTION Sous-secteur concerné
1 - Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ua,Ub, Uc, Ud, Ue, UI1, UI2, Um, Un, Us, Ut, Upat, UAe, Upv
	Exploitation forestière	Ua,Ub, Uc, Ud, Ue, UI1, UI2, Um, Un, Us, Ut, Upat, UAe, Upv
2 - Habitation	Logement	UI1, UI2, Upat, UAe et Upv
	Hébergement	UI1, UI2, Ue, Upat, UAe et Upv
3 - Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Ut, Us, Un, Um, et Upat, UAe, Upv
	Restauration	Ue, Um, Un, Us, Upat, UAe, Upv
	Commerce de gros	Ua,Ub, Uc, Ud, Ue, Um, Un, Us, Ut, Upat, UAe, Upv
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ue, Un, Um, UAe, et Upv
	Hôtels	Ue, Um, Un, UI1, UI2,Us, Upat, UAe, et Upv
	Autres hébergements touristiques	Ue, Um, Un, UI1, UI2, Us, Upat, UAe et Upv
	Cinéma	Ue, Um, UI1, Un, Us, Upat, UAe, Upv
4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ud, Ue et Ut
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ut, Ue, Upv
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ut, Ue, UI1, UAe, Upv
	Salle d'art et de spectacles	Ue, Um, UI1, Ut, et UAe, Upv
	Équipements sportifs	Ua, Ue, Um, UI1, Ut, UAe, Upat, Upv
	Lieux de culte	Ua,Ub, Uc, Ud, Ue, UI1, UI2, Um, Un, Us, Ut, UAe, Upat, Upv
	Autres équipements recevant du public	Ue, Ut, Um, UAe, Upv

5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	Ue, Us, Ut, Un, Um et Upat
	Entrepôt	Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ut, Un et Upat
	Bureau	Ue
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ue, Un, Um, Us, Ut, UAe et Upat
	Centre de congrès et d'exposition	Ua, Ub, Uc, Ue, UI1, Un, Ut , Um, et UAe

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

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

4° Sont interdites en sous-secteur UI1, les constructions nouvelles. Seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants et les annexes aux constructions principales préexistantes.

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

1° A l'exception des sous-secteurs Ui et UAe, les constructions et activités de la sous-destination « Industrie » doivent relever d'une activité artisanale (définie en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015).

2°En sous-secteur Ue, les constructions et activités de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » doivent être en lien avec la vente de produits transformés et/ou récoltés, issus de l'agriculture. Cette activité de vente doit constituer un prolongement de l'acte de production.

3° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

4° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Précisons en outre que tout projet, prévu en périmètre protégé, sera examiné en référence aux principes et recommandations de «l'Etude du bâti de la Commune de Corte - DRAC de Corse» ainsi que du «Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales» de l'OPAH.

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

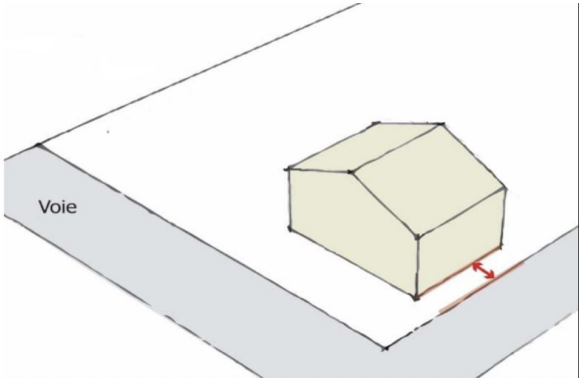
1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. En **sous-secteurs Ua et Ub**, il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

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

- **En sous-secteurs Ua et Ub:**

  – Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches ;

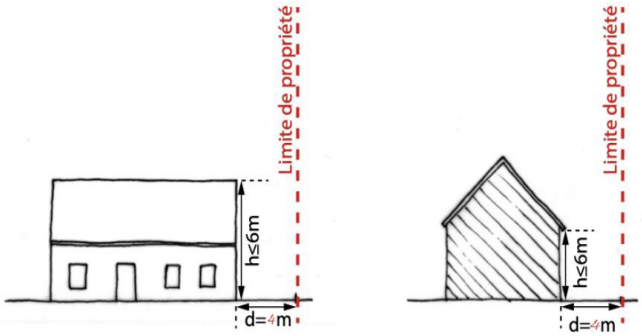
– Soit à l'alignement des voies et emprises publiques (place ou placette uniquement) existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.



- **En sous-secteurs Uc, Ud, UI1, UI2, Um, Un, Us, Ut, et UAe :**

– **Cas des routes territoriales T50 et T20 : à une distance minimum** de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. (La consultation de la Collectivité de Corse reste néanmoins nécessaire).

– **Pour les autres routes (y compris route du Calvaire (RT202) et ancienne route de Bastia (RT203))** : à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement ;



/ Dans le cas d'une construction en retrait, vous devez respecter une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative

- **En sous-secteur Ue :**

  – Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  – Soit à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

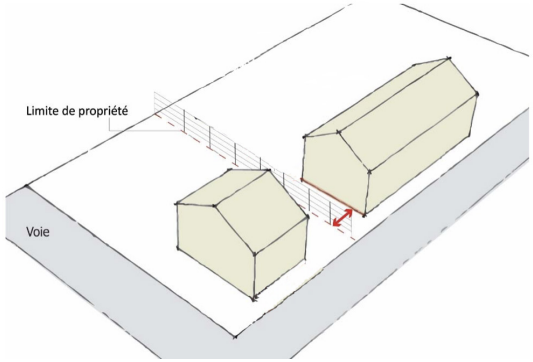
4° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) seront imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. En **sous-secteurs Ua et Ub**, il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

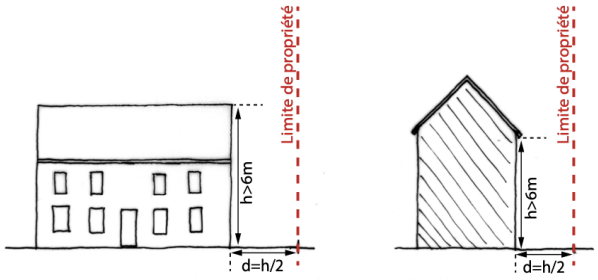
2° Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **En sous-secteur Ua et Ub :** en limite parcellaire. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou accordées dans le cas particulier de terrains d'angle ou de forme triangulaire, pour une cohérence d'implantation des constructions.



- **En sous-secteurs Uc, Ud,UI2, Um, Un, Us, Ut, et UAe :** à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement

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



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

- **En sous-secteurs encadrés par des «OAP»** : l'implantation des constructions se fera suivant les orientations d'aménagement et de programmation définies.

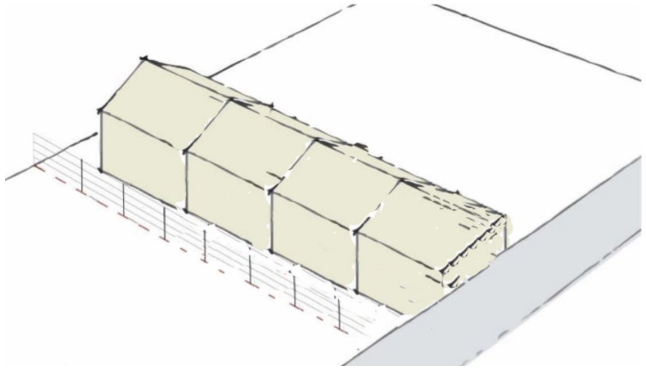
3° Des retraits particuliers par rapport aux limites séparatives peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

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

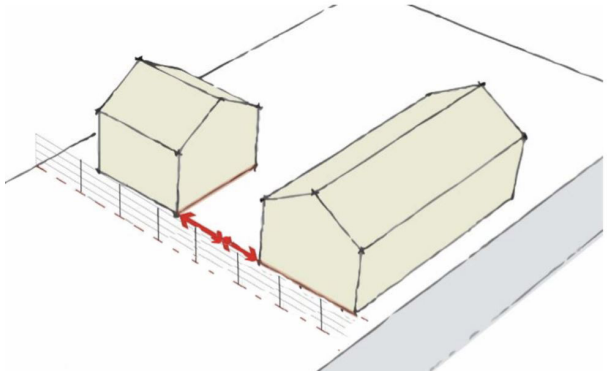
1° Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment est implanté en lieu et place de l'ancienne construction. En **sous-secteurs Ua et Ub**, il est obligatoirement implanté en mitoyenneté d'un bâtiment adjacent si cette configuration est constatée avant sa démolition.

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

- **En sous-secteur Ua et Ub :** contigües



- **En sous-secteurs Uc, Ud, UI2, Um, Un, Us, Ut, et UAe :** la distance entre des constructions non-contigües édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.



- **En sous-secteurs encadrés par des «OAP»** : l'implantation des constructions se fera suivant les orientations d'aménagement et de programmation définies.

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

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

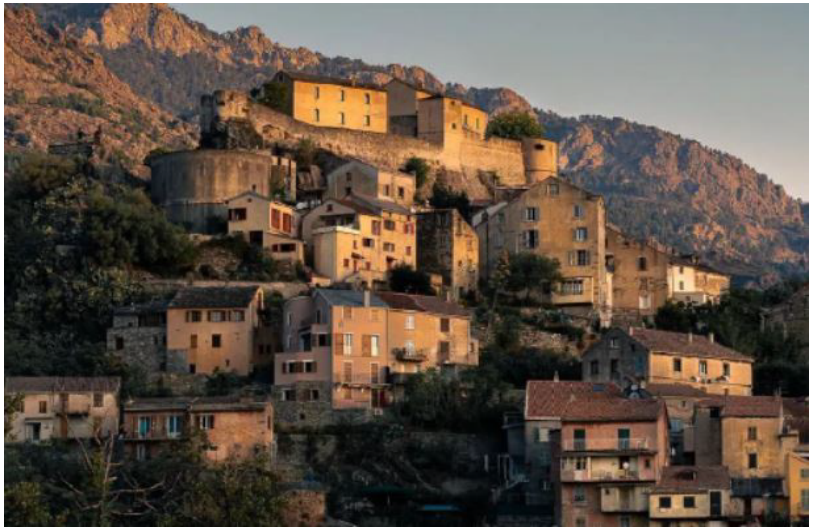
1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

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

- Ne pas créer de plateforme imposante.
- Limiter les déblais et remblais, minimiser les terrassements et les modifications du profil naturel existant. Suivre le profil d'un coteau et les courbes de niveau.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.

(Cf. Illustration sur les «pentes»)

CONSTRUCTION NOUVELLE DANS LA PENTE - Illustrations à vertu pédagogique



A rechercher

Cas général

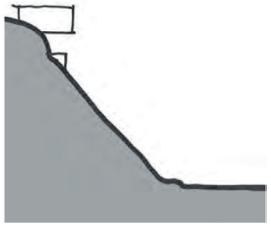
Adaptation complète de l'architecture au site à pente, l'architecture se soumet totalement au site en pente, qui demeure intact.

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

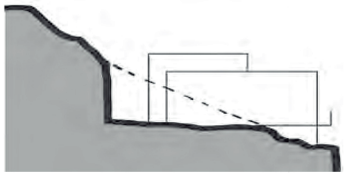
Implantation à la rupture de pente

Insertion de volume dans une pente faible

A éviter



Pente forte



Pente moyenne

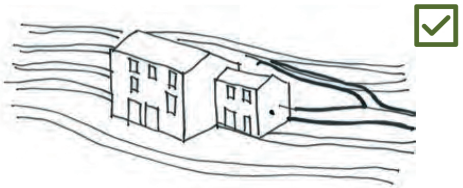
Pente faible

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

A rechercher

EN PENTE FORTE : CIRCULER AVEC LES PENTES
Toujours rechercher les implantations / orientations en minimisant l'impact des circulations en pente forte..

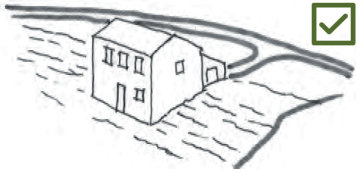
Cas n°1 : Accès amont par une façade arrière
Solution à privilégier dans les cas d'orientation (vue et soleil) à rechercher.



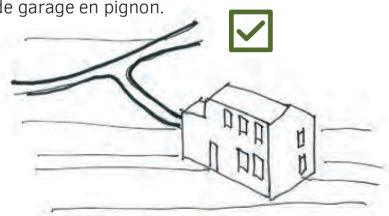
Cas n°2 : Accès aval par un pignon
Solution à privilégier dans les cas d'un accès latéral, avec volume de garage en pignon et circulation en lacets.

EN PENTE FAIBLE : MINIMISER LES CIRCULATIONS
Toujours rechercher les implantations / orientations permettant de minimiser les circulations, voiries, aménagements artificiels.

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

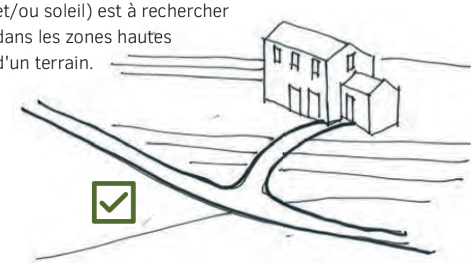


Cas n°2 : Accès amont par un pignon
Solution à privilégier dans les cas d'un accès latéral, avec volume de garage en pignon.



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

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



1.2.1.5. Emprise au sol

1° **Cas particulier :** suivant la configuration parcellaire (taille réduite de parcelle) et les caractéristiques du projet de construction, il peut être accordé d'occuper l'emprise totale de la parcelle ou de l'unité foncière dans les **sous-secteurs Ua et Ub**.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

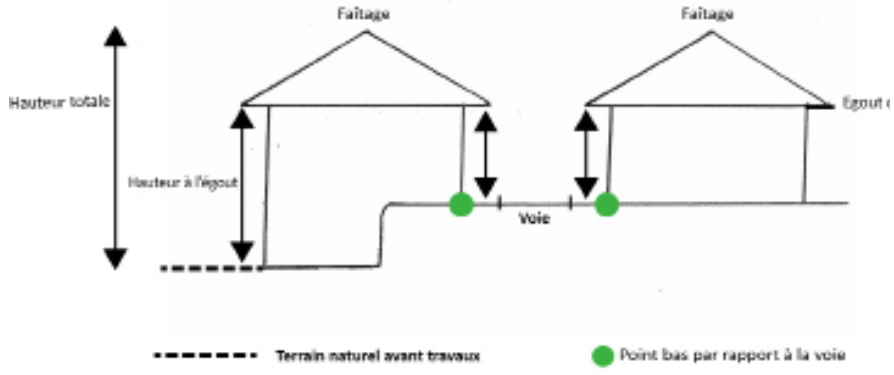
1° La hauteur maximale de construction nouvelle ne doit pas excéder :

- **En sous-secteurs Ua, Ub et Un :** 19 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- **En sous-secteur Uc :** 16 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- **En sous-secteur Um, Ud, Ut et Us :** 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- **En sous-secteur Ue** : 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- **En sous-secteurs UI1 et UI2** : La hauteur maximale des constructions des destinations «autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire » et « commerce et activité de services » ne doivent pas excéder 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités ainsi que pour des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.

Les hauteurs retenues sont établies sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres.

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

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



2° Des dispositions différentes peuvent être accordées pour des raisons techniques, de sécurité ou encore pour la préservation de l'harmonie architecturale et paysagère de l'ensemble bâti au sein du sous-secteur concerné.

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

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

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.2.1. Généralités

1° Les nouvelles constructions, reconstructions comme les travaux sur l'existant (constructions, extensions et annexes) sont réalisés de manière harmonieuse par rapport aux caractéristiques et à la composition architecturale du bâti pré-existant. Les éléments d'architecture devront suivre les caractères de simplicité et de pertinence des propositions par rapport au site, au caractère des lieux et en cohérence avec les références observées aux abords.

2° Concernant les cas particuliers que constituent les immeubles d'exception (maisons de notables e «Casone» et/ou i «Palazzi», maisons fortes...) : pour les interventions (restauration, transformation ou extension) projetées sur ces immeubles, il est fortement recommandé d'avoir recours à un architecte compétent en patrimoine et/

ou à des partenaires publics spécialisés (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse / Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement...).

1.2.2.2. Volumétrie

1° **En sous-secteurs Ua, Ub et Ue** :

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

- Les demeures traditionnelles affichent couramment un rythme vertical et une profondeur faible à modérée. Il y a peu ou pas d'articulation et de composition sur chaque unité, qui demeure donc unique. Les volumes secondaires sont des extensions latérales dans la continuité, avec un décalage possible de hauteur de toiture.

(Cf.Ilustration sur les «volumes» - Etude du bâti de la Commune de Corte - DRAC de Corse)

La construction nouvelle doit respecter ces caractéristiques identitaires et récréer une volumétrie générale proche de celle des maisons de village.

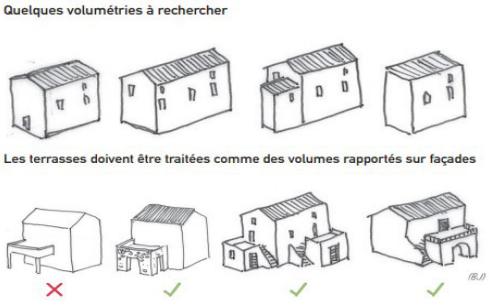


Illustration extraite du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères- UDAP 2B / ABF.

- Les nouvelles loggias et vérandas équipées de fermetures vitrées sont proscrites. Il est en revanche possible de construire une terrasse accolée à une façade à l'image de certaines terrasses anciennes qui existent encore sur des maisons traditionnelles. La terrasse doit être de dimensions harmonieuses et doit être un élément rapporté.

2° **En sous-secteurs Uc, Ud et Ut** :

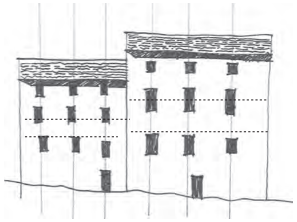
- Les compositions contemporaines comportant de grandes horizontales sont autorisées.

INTERVENTIONS SUR VOLUMES EXISTANTS - Illustrations à caractère règlementaire

A autoriser

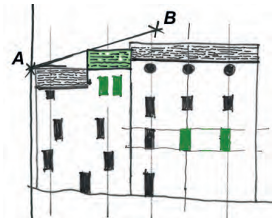
Cas général

AVANT INTERVENTION



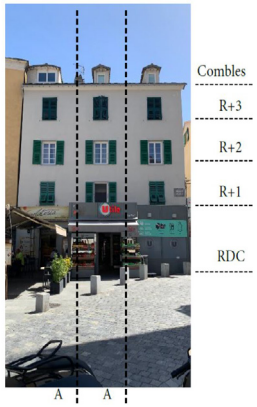
Alignement des ouvertures sur des axes verticaux
Alignements des linteaux

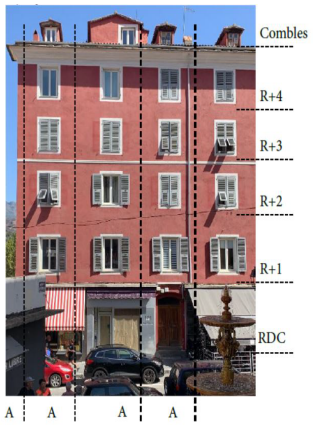
APRES INTERVENTION



Rehaussement et modification de la façade

Rechercher des interventions volumétriques proches de la morphologie des volumes pré-existants, avec des variations de hauteurs limitées mais présentes.



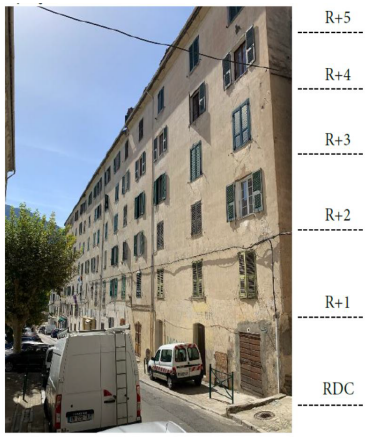


Cas particulier de volumes (groupements ou constructions existantes)

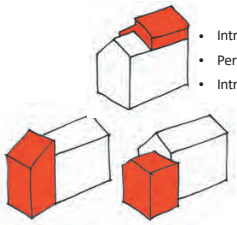
AVANT INTERVENTION

APRES INTERVENTION

Situation existante de compositions mitoyennes

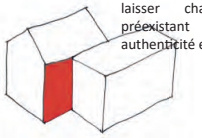


A prohiber



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

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



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

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

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

3° En sous-secteurs Un :

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

1.2.2.3. Toiture

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

- Les pans et formes :

– **En sous-secteurs Ua et Ub :** 2 pans et les formes de toitures à multiples décrochements sont proscrites. La configuration à 1 pan est autorisée pour une extension ou un volume de taille modeste.

– **En sous-secteurs Uc, Ud, Ue et Ut :** 2 à 4 pans. La configuration à 1 pan est autorisée pour une extension ou un volume de taille modeste.

- Les sens de faîtage donnent le sens général de disposition des volumes entre eux et dans le site. La ligne de faîtage devra suivre l'orientation de bâtiments en cas d'immeubles accolés ou alignés le long de la voirie. Pour des constructions plus excentrées elle devra être, si possible, parallèle aux courbes de niveaux prédominantes.

- Les débords sont modestes et répondent à une typologie de construction, de programme et d'architecture spécifique.

- Matériaux de couverture : Dans **l'ensemble de la zone U,** les couvertures autorisées sont :

– en lauzes de schiste, locales de préférence, ou d'importation de qualité (épaisseur d'environ 2 cm) de couleurs similaires aux locales ;
– en tuiles canal ou romanes (béton ou terre cuite). Toutefois, ces dernières doivent présenter des teintes uniformes de couleur rouge. Les teintes rouges nuancées, ainsi que grises et noires sont autorisés uniquement en secteurs non-protégé.

– **En sous-secteurs Uc et Ud :** Les toitures terrasses ainsi que celles végétalisées favorisant l'infiltration des eaux de pluie sont autorisées.

INTERVENTIONS SUR LES TOITURES TRADITIONNELLES - Illustrations à caractère règlementaire

TERMINOLOGIE

Toiture : ensemble du couvrement et de la couverture.

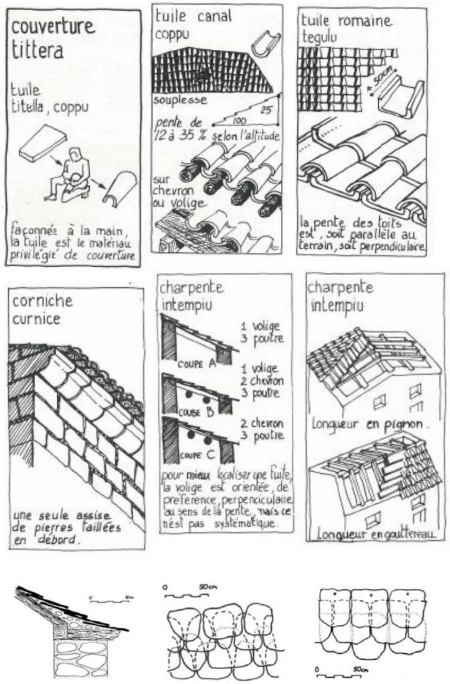
Couverture : matériaux de couverture de la toiture.

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

A autoriser

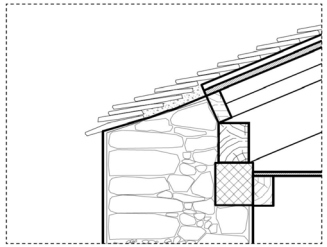
Mode constructif et matériaux en toiture

Dessins des modes de construction des toitures



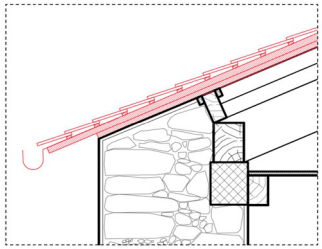
Photographie illustrant la rénovation de la toiture en lauze de la maison Gaffori.

Toiture en lauze



Corniche

- La lauze doit être locale.
- En cas de construction nouvelle, la pose traditionnelle au mortier de chaux sur charpente en bois doit être privilégiée. Exception faite si charpente en béton, la lauze sera alors posée en décoration («pose collée»).



Toiture en canales

Ancienne corniche en lauze

A prohiber

Cas particulier des construction existantes
Les maisons traditionnelles d'habitation

APRES INTERVENTION

Destruction de l'ancienne toiture

- Conserver les toitures traditionnelles en lauze en cas de travaux (rénovation et réfection totale).
- Prohiber les imitations pastiches de toute nature (tuiles plates grises imitant la lauze notamment).

2° La toiture d'une construction existante :

- Les toitures traditionnelles en lauzes de schiste doivent être conservées en cas de travaux (rénovation ou réfection totale) notamment **en sous-secteurs Ua et Ue**.

- Les couvertures sont en tuiles canal ou romanes (terre cuite) et doivent présenter des teintes uniformes de couleur rouge.

- Une étanchéité complémentaire pourra être établie si nécessaire.

(Cf. Illustration sur les «toitures» - Etude du bâti de la Commune de Corte - DRAC de Corse)

1.2.2.4. Façades

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

- De rares et modestes volumes en débord ou en retrait.

- Des parties pleines qui prédominent sur les vides.

- Le rythme des ouvertures, des alternances pleins/vides, doit être régulier. Il est toutefois possible, si justifié, d'introduire quelques ruptures maîtrisées dans les alignements. Pour les constructions nouvelles, les façades doivent présenter une trame ordonnée suivant les axes vertical (alignement des baies) et horizontal (linteaux et appuis de fenêtres).

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions rectangulaires verticales. Les ouvertures voûtées avec linteaux cintrés (plein cintre ou arc surbaissé) en béton ou appareillés sont uniquement autorisées dans les **sous-secteurs Ua et Ub** pour les portes ou portails d'entrées des bâtiments.

- Pour les constructions existantes anciennes, la réfection des façades devra respecter, quand ils existent, tous les éléments de nomenclature existants (éléments de décoration et d'ornement d'une façade extérieure (moulures, encadrements, linteaux...).

- **En sous-secteurs Ua et Ub** : les nouvelles baies vitrées sont proscrites.

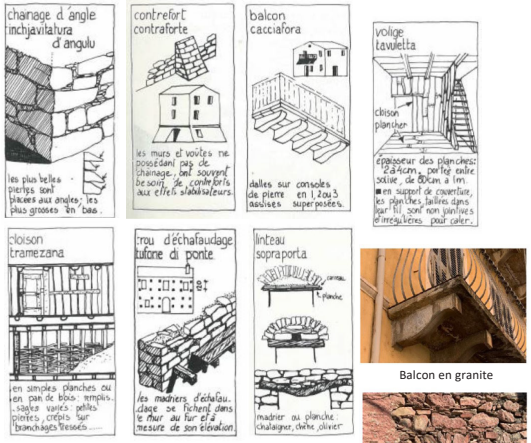
- **En sous-secteurs Uc, Ud, Ut et Un** : les grandes surfaces vitrées horizontales ou verticales sont autorisées, mais doivent être placées en retrait des façades.

INTERVENTIONS SUR LES MACONNERIES - Illustrations à caractère règlementaire

A autoriser

Mode constructif et matériaux du bâti

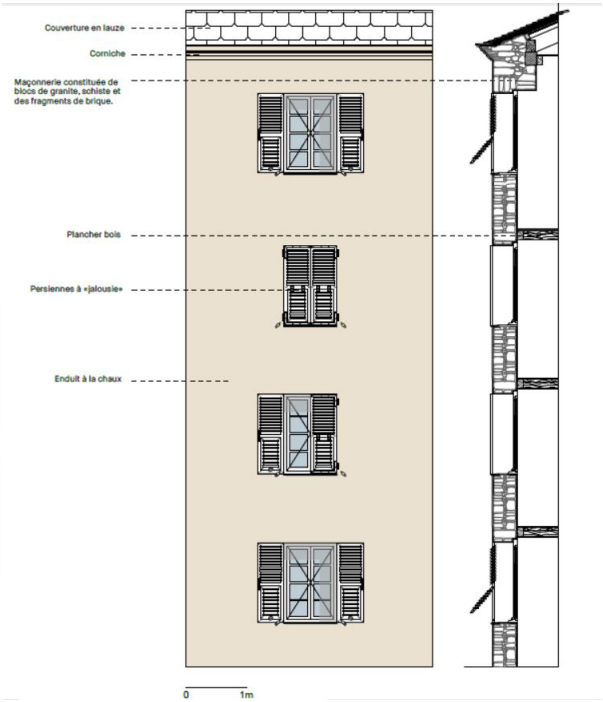
Dessins des modes de construction du bâti ancien



Balcon en granite

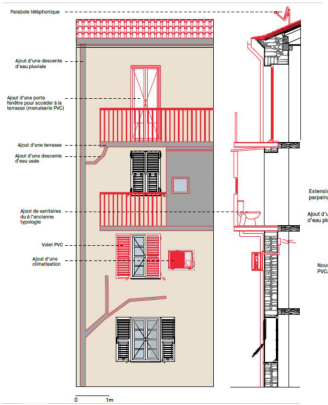
Voûte en schiste

Trou de boulin



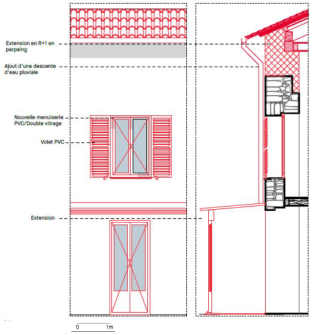
Coupe et façade d'une maison d'habitation traditionnelle enduite à la chaux

A prohiber



Coupes et façades de maisons d'habita après remaniement

- Volet PVC
- Parabole téléphonique en façade
- Porte fenêtre donnant accès sur terrasse (menuiserie en PVC)
- Ajout de sanitaires en extérieur
- Ajout de climatiseur en façade
- Revêtement en parpaing
- Labyrinthe de descentes d'eau

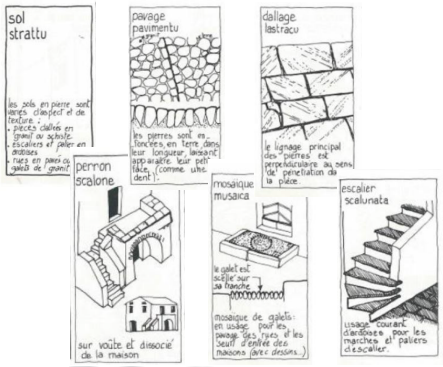


Façade enduite avec béton

A autoriser

Mode de construction et matériaux de l'espace public / sol

Schématisation des modes de construction des espaces publics



Mosaïque de galets du Tavignanu

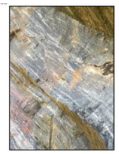
Pavage en granite

Pavage en galet du Tavignanu

Perron maçonné en granite

Matériaux utilisés sur l'ensemble du bâti de la citadelle et de la vieille ville

Marbre de Corte

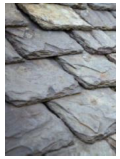


Marbre de la Restonica

Galets du Tavignanu

Granit Vert

Schiste



Lauze

2° Pierre, enduit et bardage :

- Les façades des constructions nouvelles (y compris dans le cas d'ossature bois) ou des constructions existantes (lors de travaux de restauration/ravalement) devront être totalement enduites à la chaux avec une finition fine.

- L'appareillage de mur en pierre doit être réservé aux petits volumes ou bâtis annexes. Il faut absolument éviter la tendance néo-rustique des maçonneries de façades en pierre qui, à de très rares exceptions n'est pas traditionnelle, les maisons étant généralement enduites.

- Les murs en pierre sont exécutés en pierres locales ou présentant des caractéristiques proches. Notons que les murs des constructions anciennes sont traditionnellement en moellons de granite.

(Cf. Illustration sur les «maçonneries» - Etude du bâti de la Commune de Corte - DRAC de Corse)

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

- Toute construction, nouvelle ou existante, doit présenter des choix polychromiques judicieux. L'emploi de la couleur doit être traité en fonction des contextes localement rencontrés et de l'ambiance dominante.

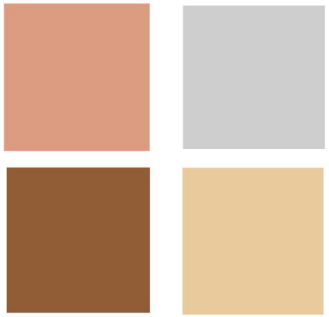
- Le développement et la banalisation des références hors contextes ou de nature à porter atteinte au paysage bâti ainsi que l'utilisation de blanc et de teintes de trop forte intensité sont proscrits. En outre, il ne faut pas créer des contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant sur des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou paysage naturel).

(Cf. Illustration sur les «polychromies» - Etude du bâti de la Commune de Corte - DRAC de Corse)

INTERVENTIONS SUR LES POLYCHROMIES - Illustrations à caractère règlementaire

A autoriser

Cas n°1 : Masse bâtie - Une dominante de couleur chaude

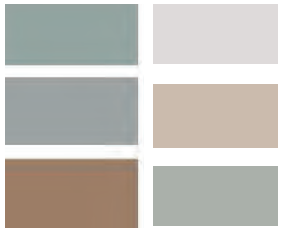


Cas n°2 : Les fortes intensités

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

Cas n°3 : Les fenêtres et portes adaptées à des cas de constructions traditionnelles

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



La colorimétrie de la ville de Corte est déduite de deux choses.
Des matériaux de la région, le bois, la pierre et des enduits de couleur chaude des bâtiments.
Ce mélange de couleurs et de matériaux vivants permet de faire ressortir la ville dans son paysage et lui donne son identité.

Masse bâtie de Corte

Cas n°4 : Les occultations

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

A proscrire (hors bâtiment d'exception)

- Le blanc et les teintes de trop forte intensité,
- La création de contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant des enduits de couleur chaude des bâtiments et le jeu de texture, mêlant luminance et couleur de la masse végétale de Corte.
- Une rupture franche de couleur,
- Les teintes très grises résultant de l'emploi du ciment dans les ravalements, à la place de la chaux,
- Les volets à écharpe, à projection repliables en tableaux, roulants, coulissants, avec coffre en saillie...

1.2.2.5. Menuiseries

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

2° **En sous-secteurs Ua, Ub et Ue** :

- Les matériaux de menuiseries extérieures (persiennes, volets et portes) sont de préférence en bois (au besoin, le lamellé-collé est autorisé pour la pose de fenêtres en bois) ou métal (acier, aluminium...). Le PVC est proscrit en périmètre protégé.

- Les volets sont persiennés (à jalousies ou non) ou pleins à lames larges (verticales, horizontales ou obliques). Les volets à barres et écharpes (en Z) sont proscrits. Les volets roulants sont tolérés, mais la pose de coffre ou caisson en applique contre le mur de façade est interdite. Lorsque le coffre ou caisson ne peut être intégré dans le mur, la pose sous linteau peut être tolérée à la condition de rester dans les limites de la façade, sans la dépasser.

- Dans le bâti traditionnel ancien, les fenêtres présentent généralement 2, 3, 4 petits carreaux par vantail (1 à 3 petits bois). Si ce type de fenêtre est présent sur une construction existante, il doit être conservé en cas de travaux.

- Les fenêtres, volets et portes doivent présenter des tons mats (nuances de vert, bleu, gris ou marron de préférence). Le blanc, les vernis brillants et le bois laissé apparent sont proscrits.

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

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

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

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

- Pour les constructions nouvelles, la règle est celle de l'installation sur une façade non visible depuis le domaine public ou d'intégration à la construction (avec ou sans grilles de masquage). En cas d'impossibilité technique, la meilleure solution d'intégration architecturale sera exigée pour une implantation en accroche sur la façade.

- Pour les constructions existantes, l'implantation sur une façade non visible depuis le domaine public est la règle par défaut. En cas d'impossibilité technique, la meilleure solution d'intégration architecturale sera exigée pour une implantation en façade donnant sur rue.

- Le cas échéant, les teintes des grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

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

4° **En sous-secteurs Ua, Ub et Ue**, l'installation de matériel de production d'énergies renouvelables sur la toiture est proscrit (panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques par exemple). Ils devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

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

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

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

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagés d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Sur les aires de stationnement à créer ou modifier, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés.
.
3° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit ou encore végétalisés. Le cas échéant, la couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes des façades les plus proches.

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

- Les dispositions générales :

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

- Les hauteurs :

– **Dans l'ensemble de la zone U :** la hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètres.

- La composition, les matériaux :

– La clôture pourra comporter une partie pleine : elle est alors majoritairement ou totalement formée par des murs ou murets, lesquels sont en pierres (apparentes ou enduites) ou en maçonnerie enduite. La couleur et la finition de l'enduit doivent s'accorder avec celles des façades de la construction.

– La clôture pourra comporter une partie haute fixée sur muret (maçonné ou en pierre), qui devra être soit grillagée (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits **en sous-secteurs Ua, Ub et Ue**), soit composée de grilles ferronnées à barreaudage (droit et vertical de préférence).

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

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

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

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

5° **En sous-secteurs Ua, Ub et Ue**, les pergolas sont autorisées à condition d'être en fer forgé, éventuellement en bois, et de préférence végétalisées.

6° Les ripisylves des cours d'eau et les fonctions hydrauliques des zones humides doivent être préservées. Les talwegs ne doivent pas être remblayés.

7° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

8° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique et paysager.

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

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

Article 1.3.2. Stationnement

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

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

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

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

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

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

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

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

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

Le raccordement est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui ont un accès au réseau d'assainissement public. Cet accès peut être direct ou par l'intermédiaire de voies privées ou d'une servitude de passage sous un terrain privé.

Sur ce dernier point, pour le raccordement au réseau public, seules les eaux usées doivent être considérées. Les eaux pluviales ou assimilées (eaux d'arrosage, gouttières, vidange de piscine, etc), ne sont pas raccordables à l'assainissement public : la règlementation l'interdit.
Les eaux usées non domestiques et notamment, le déversement des eaux industrielles pourront être raccordées au réseau public, dans la mesure où, ces déversements seront compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. Seule, l'autorité compétente en assainissement autorisera le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles selon les conditions.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui présentent une impossibilité technique de raccordement peuvent être dispensées de se raccorder à condition qu'elles disposent d'un équipement autonome d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur.

Cas particulier de l'assainissement public existant mais en capacité insuffisante : la consultation de l'EPCI compétent est nécessaire.
En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la règlementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi.

Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, toutes les constructions dès lors en assainissement autonome, devront se raccorder à l'assainissement public dans un délai de 2 ans à compter de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire et à la charge du pétitionnaire. Une prolongation des délais de raccordement dans la limite de 10 ans peut être accordée sous condition.

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

La consultation de l'EPCI compétent en matière d'assainissement est nécessaire sur les plans à caractère technique, administratif et financier.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :

  – Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
  – Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.

- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : on rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.

– Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;

– Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;

– La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

1.3.3.3. Déchets

Il est essentiel d'intégrer dans tous les projets d'ensemble (lotissements, résidences collectives, copropriété), des points d'apport volontaire dédiés à la collecte des déchets menagers, tout en veillant à une intégration paysagère appropriée. Chaque conteneur devra ainsi être intégré dans son environnement de manière à être masqué au maximum, que ce soit derrière des murs en pierre, palissades en bois voire des haies végétalisées. La consultation des services de la Communauté des Communes du Centre Corse (CCCC), seule compétente en la matière, sera un préalable à tout aménagement.'absence d'aménagement conduit souvent à des dépôts sauvages autour des conteneurs et nuit à l'image de la cité cortenaise.

1.3.3.4. Electricité et télécommunication

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

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

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

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

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zone à urbaniser «AUc»

Les zones « AUc sont extension des zones Ua, Uc et Ud. Elles sont en continuité de zones urbaines où les voies ouvertes au public ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Il convient néanmoins de tenir compte dans certaines sous-zones AUc, du cas particulier « d'impossibilité technique» pour la desserte en assainissement (Cf.article 1.2.4.2 ayant trait à l'assainissement).

- Les zones AUc 1 sont des zones à urbaniser d'habitat individuel ;
- Les zones AUc2 sont des zones à urbaniser à vocation d'habitat mixte ;
- La zone AUc3 est destinée à accueillir tout projet hospitalier ou préhospitalier aussi bien public que privé ainsi que tout projet d'intérêt général porté par l'Etat, la commune ou la collectivité de Corse.
- La zone AUc4 est réservée au terrain de camping.

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

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

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

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

1.1.1.1. Sont interdits :

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDICTION Sous-secteur concerné
1 - Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUc1, AUc2,AUc3, AUc4
	Exploitation forestière	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
2 - Habitation	Logement	AUc4
	Hébergement	AUc4
3 - Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Restauration	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Commerce de gros	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUc1, AUc3
	Hôtels	AUc1, AUc3, AUc4
	Autres hébergements touristiques	AUc3
	Cinéma	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUc1, AUc2, AUc4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUc1, AUc2, AUc4
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUc1, AUc2, AUc4
	Salle d'art et de spectacles	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Équipements sportifs	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Lieux de culte	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Autres équipements recevant du public	AUc1, AUc2, AUc4

5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Entrepôt	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Bureau	AUc1, AUc2, AUc4
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4
	Centre de congrès et d'exposition	AUc1, AUc2, AUc3, AUc4

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

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

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

1°En sous-secteurs AUc1, AUc2, AUc3,et AUc4 : les constructions et activités de la sous-destination « Industrie » doivent relever d'une activité artisanale (définie en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015).

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

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

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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

Précisons en outre que tout projet, prévu en périmètre protégé, sera examiné en référence aux principes et recommandations de «l'Etude du bâti de la Commune de Corte - DRAC de Corse» ainsi que du «Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales» de l'OPAH.

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

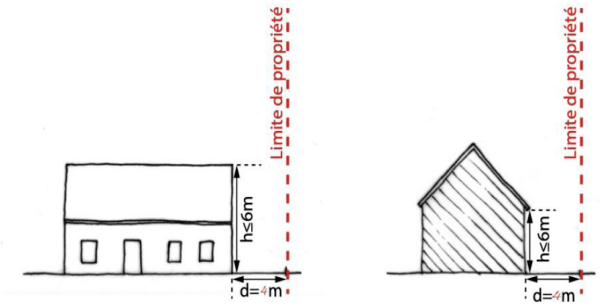
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1° Les constructions nouvelles édifiées en bordure de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou d'emprises publiques doivent être implantées :

- **Dans l'ensemble des zones AUc :**

– **Hors routes territoriales** : à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement ;



/ Dans le cas d'une construction en retrait, vous devez respecter une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative

– **Cas des routes territoriales : T50 et T20 : à une distance minimum** de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. (La consultation de la Collectivité de Corse reste néanmoins nécessaire).

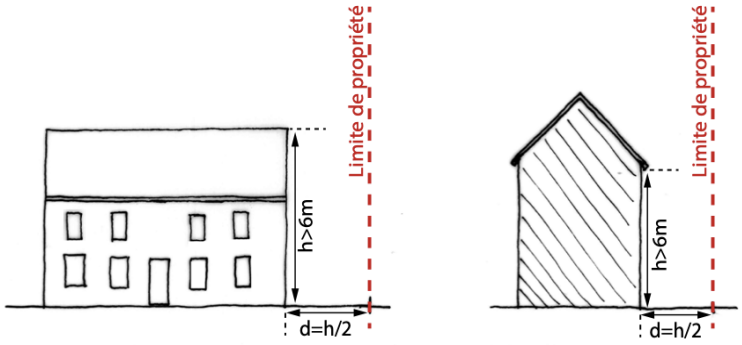
3° Des retraits particuliers par rapport aux voies et emprises peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD). Ils peuvent également être imposés aux abords des carrefours ou des croisements de voies.4° Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ainsi que la fermeture des accès des véhicules (portails et portes de garage) seront imposées si ces aménagements sont susceptibles de faire obstacle ou de créer une gêne à la circulation.

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

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

2° Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **En sous-secteurs AUc1, AUc2 et AUc4 :** à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

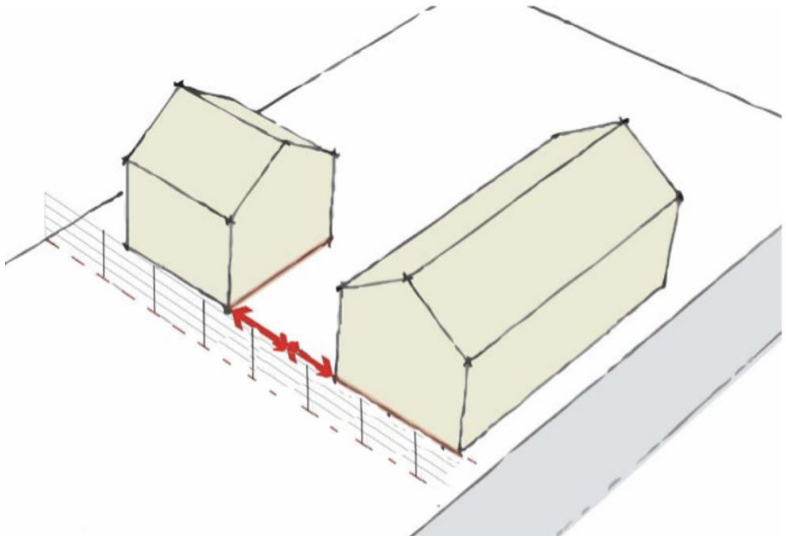
3° Des retraits particuliers par rapport aux limites séparatives peuvent être imposés ou accordés pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'accessibilité ou de desserte par les voiries et réseaux divers (VRD).

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

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

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

- **En sous-secteurs AUC1 et AUc2 :** la distance entre des constructions non-contigües édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.



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

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

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

- Ne pas créer de plateforme imposante.
- Limiter les déblais et remblais, minimiser les terrassements et les modifications du profil naturel existant. Suivre le profil d'un coteau et les courbes de niveau.
- Structurer les terrains en planches et soutènements de dimensions réduites.
- Limiter les accès carrossables et circuler avec la pente.

1.2.1.5. Emprise au sol

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

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

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

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

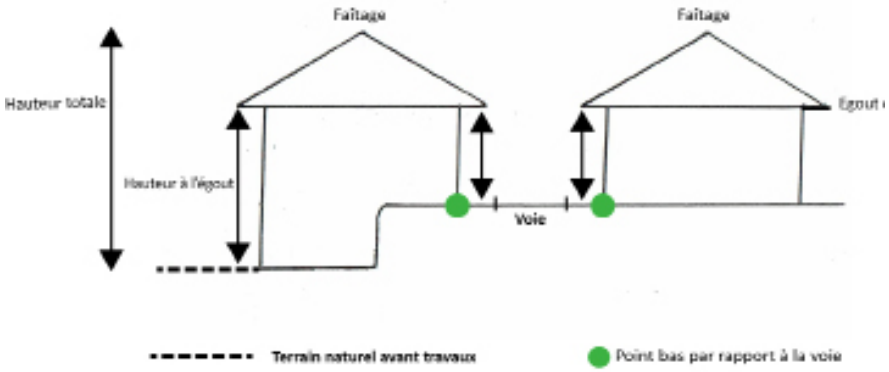
- **En sous-secteur AUc1 :** 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- **En sous-secteur AUc2 :** 16 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- **En sous-secteur AUc3 :** 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.
- **En sous-secteur AUc4** : 7 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) à l'égout du toit.

Les hauteurs retenues sont établies sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres.

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

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

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



2° Des dispositions différentes peuvent être accordées pour des raisons techniques, de sécurité ou encore pour la préservation de l'harmonie architecturale et paysagère de l'ensemble bâti au sein du sous-secteur concerné.

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

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

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.2.1. Généralités

1° Les nouvelles constructions, reconstructions comme les travaux sur l'existant (constructions, extensions et annexes) sont réalisés de manière harmonieuse par rapport aux caractéristiques et à la composition architecturale du bâti pré-existant. Les éléments d'architecture devront suivre les caractères de simplicité et de pertinence des propositions par rapport au site, au caractère des lieux et en cohérence avec les références observées aux abords.

1.2.2.2. Volumétrie

1°La volumétrie des constructions nouvelles doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par les OAP.

2° **En sous-secteurs AUc1, AUc2 et AUc4** :

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

3° **En sous-secteurs AUc1, AUc2 et AUc3** :

- Les compositions contemporaines comportant de grandes horizontales sont autorisées.

1.2.2.3. Toiture

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

- Les pans et formes :

  – **Dans l'ensemble des zones AUc :** 2 à 4 pans hors périmètre protégé. La configuration à 1 pan est autorisée pour une extension ou un volume de taille modeste.

- Les sens de faîtage donnent le sens général de disposition des volumes entre eux et dans le site. La ligne de faîtage devra suivre l'orientation de bâtiments en cas d'immeubles accolés ou alignés le long de la voirie. Pour des constructions plus excentrées elle devra être, si possible, parallèle aux courbes de niveaux prédominantes.

- Les débords sont modestes et répondent à une typologie de construction, de programme et d'architecture spécifique.

- Matériaux de couverture : Dans **l'ensemble des zones AUc,** les couvertures autorisées sont :

– en lauzes de schiste, locales de préférence, ou d'importation de qualité (épaisseur d'environ 2 cm) de couleurs similaires aux locales ;
– en tuiles canal ou romanes (béton ou terre cuite). Ces dernières devant présenter des teintes uniformes de couleur rouge. Toutefois et uniquement au sein des **sous-secteurs AUc4**, les teintes rouges nuancées **s**ont également autorisées.

– **En sous-secteurs AUc1 et AUc2 :** Les toitures terrasses ainsi que celles végétalisées favorisant l'infiltration des eaux de pluie sont autorisées.

1.2.2.4. Façades

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

- De rares et modestes volumes en débord ou en retrait.
- Des parties pleines qui prédominent sur les vides.

- **A l'exception du sous-secteur AUc3,** Le rythme des ouvertures, des alternances pleins/vides, doit être régulier. Il est toutefois possible, si justifié, d'introduire quelques ruptures maîtrisées dans les alignements. Pour les constructions nouvelles, les façades doivent présenter une trame ordonnée suivant les axes vertical (alignement des baies) et horizontal (linteaux et appuis de fenêtres).

- **A l'exception du sous-secteur AUc3,** les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions rectangulaires verticales.

- **Dans l'ensemble des zones AUc en dehors du périmètre protégé** : les nouvelles baies vitrées sont autorisées.

2° Pierre, enduit et bardage :

- Les façades des constructions nouvelles (y compris dans le cas d'ossature bois) ou des constructions existantes (lors de travaux de restauration/ravalement) devront être totalement enduites à la chaux avec une finition fine.

- L'appareillage de mur en pierre doit être réservé aux petits volumes ou bâtis annexes. Il faut absolument éviter la tendance néo-rustique des maçonneries de façades en pierre qui, à de très rares exceptions n'est pas traditionnelle, les maisons étant généralement enduites.

- Les murs en pierre sont exécutés en pierres locales ou présentant des caractéristiques proches. Notons que les murs des constructions anciennes sont traditionnellement en moellons de granite.

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

- Toute construction, nouvelle ou existante, doit présenter des choix polychromiques judicieux. L'emploi de la couleur doit être traité en fonction des contextes localement rencontrés et de l'ambiance dominante.

- Le développement et la banalisation des références hors contextes ou de nature à porter atteinte au paysage bâti ainsi que l'utilisation de blanc et de teintes de trop forte intensité sont proscrits. En outre, il ne faut pas créer des contrastes marqués par l'usage de teintes trop claires se détachant sur des arrière-plans de valeur moyenne à sombre (paysage bâti ou paysage naturel).

1.2.2.5. Menuiseries

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

2° **Dans l'ensemble des zones AUc** :

- Les matériaux de menuiseries extérieures (persiennes, volets et portes) sont de préférence en bois (au besoin, le lamellé-collé est autorisé pour la pose de fenêtres en bois) ou métal (acier, aluminium...). Le PVC est proscrit en périmètre protégé.

- En périmètre protégé, les volets sont persiennés (à jalousies ou non) ou pleins à lames larges (verticales, horizontales ou obliques). Les volets à barres et écharpes (en Z) sont proscrits. Les volets roulants sont tolérés, mais la pose de coffre ou caisson en applique contre le mur de façade est interdite. Lorsque le coffre ou caisson ne peut être intégré dans le mur, la pose sous linteau peut être tolérée à la condition de rester dans les limites de la façade, sans la dépasser.

- Les fenêtres, volets et portes doivent présenter des tons mats (nuances de vert, bleu, gris ou marron de préférence). Le blanc, les vernis brillants et le bois laissé apparent sont proscrits.

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

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

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

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

- Pour les constructions nouvelles, la règle est celle de l'installation sur une façade non visible depuis le domaine public ou d'intégration à la construction (avec ou sans grilles de masquage). En cas d'impossibilité technique, la meilleure solution d'intégration architecturale sera exigée pour une implantation en accroche sur la façade.

- Pour les constructions existantes, l'implantation sur une façade non visible depuis le domaine public est la règle par défaut. En cas d'impossibilité technique, la meilleure solution d'intégration architecturale sera exigée pour une implantation en façade donnant sur rue.

- Le cas échéant, les teintes des grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

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

4° En périmètre protégé, l'installation de matériel de production d'énergies renouvelables sur la toiture est proscrit (panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques par exemple). Ils devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

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

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

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

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement à créer ou modifier doivent être aménagés d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés...). Sur les aires de stationnement à créer ou modifier, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés.
.
3° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit ou encore végétalisés. Le cas échéant, la couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes des façades les plus proches.

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

- Les dispositions générales :

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

- Les hauteurs :

  – **Dans l'ensemble des zones AUc :** la hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètres.

- La composition, les matériaux :

  – La clôture pourra comporter une partie pleine : elle est alors majoritairement ou totalement formée par des murs ou murets, lesquels sont en pierres (apparentes ou enduites) ou en maçonnerie enduite. La couleur et la finition de l'enduit doivent s'accorder avec celles des façades de la construction.

  – La clôture pourra comporter une partie haute fixée sur muret (maçonné ou en pierre), qui devra être soit grillagée (les grillages rigides préformés sont toutefois proscrits en périmètre protégé, soit composée de grilles ferronnées à barreaudage (droit et vertical de préférence).

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

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

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

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

5° En périmètre protégé, les pergolas sont autorisées à condition d'être en fer forgé, éventuellement en bois, et de préférence végétalisées.

6° Les ripisylves des cours d'eau et les fonctions hydrauliques des zones humides doivent être préservées. Les talwegs ne doivent pas être remblayés.

7° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

8° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique et paysager.

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

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

Article 1.3.2. Stationnement

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

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

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

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

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

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

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

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

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

Le raccordement est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui ont un accès au réseau d'assainissement public. Cet accès peut être direct ou par l'intermédiaire de voies privées ou d'une servitude de passage sous un terrain privé.

Sur ce dernier point, pour le raccordement au réseau public, seules les eaux usées doivent être considérées. Les eaux pluviales ou assimilées (eaux d'arrosage, gouttières, vidange de piscine, etc), ne sont pas raccordables à l'assainissement public : la règlementation l'interdit.
Les eaux usées non domestiques et notamment, le déversement des eaux industrielles pourront être raccordées au réseau public, dans la mesure où, ces déversements seront compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. Seule, l'autorité compétente en assainissement autorisera le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles selon les conditions.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui présentent une impossibilité technique de raccordement peuvent être dispensées de se raccorder à condition qu'elles disposent d'un équipement autonome d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur.

Cas particulier de l'assainissement public existant mais en capacité insuffisante : la consultation de l'EPCI compétent est nécessaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la règlementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi.

Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, toutes les constructions dès lors en assainissement autonome, devront se raccorder à l'assainissement public dans un délai de 2 ans à compter de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire et à la charge du pétitionnaire. Une prolongation des délais de raccordement dans la limite de 10 ans peut être accordée sous condition.

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

La consultation de l'EPCI compétent en matière d'assainissement est nécessaire sur les plans à caractère technique, administratif et financier.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :

  – Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
  – Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.

- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : on rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.

  – Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;

  – Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;

  – La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

1.3.3.3. Déchets

Il est essentiel d'intégrer dans tous les projets d'ensemble (lotissements, résidences collectives, copropriété), des points d'apport volontaire dédiés à la collecte des déchets menagers, tout en veillant à une intégration paysagère appropriée. Chaque conteneur devra ainsi être intégré dans son environnement de manière à être masqué au maximum, que ce soit derrière des murs en pierre, palissades en bois voire des haies végétalisées. La consultation des services de la Communauté des Communes du Centre Corse (CCCC), seule compétente en la matière, sera un préalable à tout aménagement. L'absence d'aménagement conduit souvent à des dépôts sauvages autour des conteneurs et nuit à l'image de la cité cortenaise.

1.3.3.4. [2]Electricité et télécommunication

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

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

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

TITRE 4. Dispositions applicables aux zones agricoles «A»

CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones agricoles « A »

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

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

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

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

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

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Les constructions nouvelles qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.
2° Les dépôts de déchets de toute nature, y compris de véhicules hors d'usage (VHU).

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

1° Les constructions à usage de « logement» liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée. Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

2° La réfection et l'extension limitée des bâtiments de la destination « habitation » existants à la date d'approbation du PADDUC sont autorisées. Une extension de ces bâtiments existants est limitée si :

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

L'extension de bâtiment existant de la destination « habitation » n'est possible qu'une seule fois.

3° La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

4° La restauration ou la reconstruction d'anciens bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) et du Conseil des sites de Corse.

5° La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

6° La réalisation de travaux et d'aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels (y compris contre les risques : incendies et feux de forêt, inondation...).

7° Dans tous les cas, les activités, usages et affectations des sols, constructions et locaux accessoires, installations (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement - ICPE - ou non), ouvrages techniques et autres équipements en relation avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone A et le sous-secteur As ne doivent pas nuire (au-delà de seuils ou tolérances éventuellement précisés par des réglementations et législations qui s'imposent au PLU) à la commodité du voisinage ni à la santé, la sécurité, la salubrité publiques.

8° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

- **Cas des routes territoriales : T50 et T20 :** à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. (La consultation de la Collectivité de Corse reste néanmoins nécessaire).

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2° Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, lorsque les emprises publiques correspondent à ces berges.

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

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé.

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

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

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

1.2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

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

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.2.1. Généralités

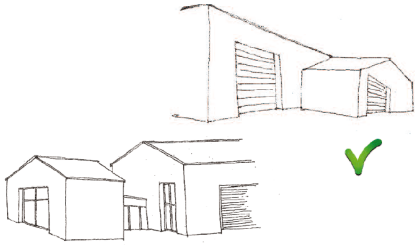
Les constructions et installations doivent s'intégrer au mieux dans le site d'implantation. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage.

1.2.2.2. Volumétrie

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

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

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



1.2.2.3. Toiture

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

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

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

1.2.2.4. Façades

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

1° Toutes les façades sont soignées et ordonnancées. Des décalages dans les trames sont possibles s'ils servent l'architecture des projets.

2° Les réhabilitations peuvent intégrer une reprise des ouvertures et baies, en vue d'une requalification du volume agricole.

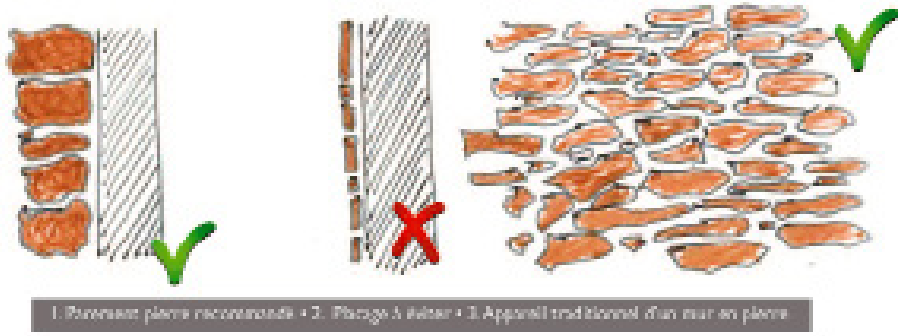
3° Les façades peuvent s'enrichir d'auvent, de bandeau filant, de brise-soleil, de retrait et de saillies dans des proportions à l'échelle de la volumétrie du bâtiment.

4° Les projets peuvent être composés selon les procédés constructifs de l'architecture métallique pour sa rapidité d'exécution, et aussi de différents matériaux tels que : bois, pierre locale, métal, béton, verre, procédé de maçonnerie traditionnelle.

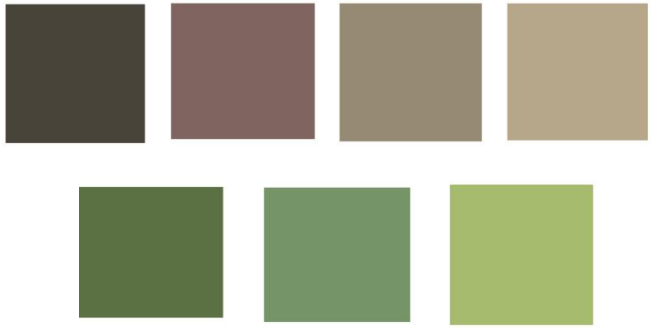
5° Les constructions peuvent être laissées brutes par choix esthétique (réalisations en béton où la vue des banches en métal ou en bois par motifs de transfert peut faire partie d'une écriture architecturale). En revanche, les agglomérés de ciment sont enduits et ne sont pas laissés à l'état brut.

6° Les murs en pierre ou en parement de pierre sont exécutés en pierres locales ou présentant des caractéristiques proches.

7° **Enduits et bardage :** les constructions enduites présentent une finition fine et en harmonie avec les toitures. Les couleurs doivent présenter des nuances de gris, de vert ou de brun ainsi qu'un aspect mat. Les blancs et teintes vives ne sont pas autorisées.



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



1.2.2.5. Menuiseries

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

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

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

1.2.2.6. Dispositifs techniques et installations environnementales

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

1° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau doivent être intégrés à la construction (avec ou sans grilles de masquage) ou dissimulés. Dans tous les cas, ils ne doivent pas altérer la qualité paysagère ou architecturale. Le cas échéant, les grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où ils sont posés.

2° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

3° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est autorisée. Ils devront toutefois être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

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

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

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés, lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés, en privilégiant l'implantation d'essences régionales ou adaptées).

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont obligatoires.

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

4° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit. La couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes environnantes.

5° Les clôtures et murs limitant les propriétés bâties doivent comporter, si possible, des passages pour la petite faune. Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et :

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres. Les murs ou murets sont en pierres (apparentes ou enduites) ou en maçonnerie enduite et la couleur de l'enduit doit s'accorder avec celle des façades de la construction. Les limites de propriété ne donnant pas sur une voie publique ou un espace public peuvent être clôturées par des grillages seuls, fixés sur des piquets de bois ou métalliques.

- Privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace, en utilisant des essences locales ou adaptées. En outre, les clôtures grillagées doivent être noyées dans des haies vives.

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

6° Les ripisylves des cours d'eau doivent être préservées et les talwegs ne doivent pas être remblayés.

7° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles (murets et murs de pierre sèche notamment).

8° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

9° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique, paysager et agricole.

10° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Article 1.3.2. Stationnement

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

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

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

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

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

La gestion de l'assainissement est réalisée au regard des modalités définies par le Plan de zonage d'assainissement (PZA), lequel définit les zones d'assainissement collectif et non collectif. Le raccordement est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui ont un accès au réseau d'assainissement public. Cet accès peut être direct ou par l'intermédiaire de voies privées ou d'une servitude de passage sous un terrain privé.

Sur ce dernier point, pour le raccordement au réseau public, seules les eaux usées doivent être considérées. Les eaux pluviales ou assimilées (eaux d'arrosage, gouttières, vidange de piscine, etc), ne sont pas raccordables à l'assainissement public : la règlementation l'interdit.
Les eaux usées non domestiques et notamment, le déversement des eaux industrielles pourront être raccordées au réseau public, dans la mesure où, ces déversements seront compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. Seule, l'autorité compétente en assainissement autorisera le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles selon les conditions.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui présentent une impossibilité technique de raccordement peuvent être dispensées de se raccorder à condition qu'elles disposent d'un équipement autonome d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur.

Cas particulier de l'assainissement public existant mais en capacité insuffisante : la consultation de l'EPCI compétent est nécessaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la règlementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi.

Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, toutes les constructions dès lors en assainissement autonome, devront se raccorder à l'assainissement public dans un délai de 2 ans à compter de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire et à la charge du pétitionnaire. Une prolongation des délais de raccordement dans la limite de 10 ans peut être accordée sous condition.

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

La consultation de l'EPCI compétent en matière d'assainissement est nécessaire sur les plans à caractère technique, administratif et financier.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

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

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :

  – Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
  – Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.

- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : On rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.

  – Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;

  – Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;

– La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

1.3.3.3. Electricité et télécommunication

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

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être réalisée par câbles posés sur les façades de teintes similaires à celles des façades.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

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

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

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

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

Elle comprend le(s) sous-secteur(s) suivant(s) :

- **Ncim** : correspond au périmètre du cimetière communal ;
- **Np** : ce sous-secteur correspond au périmètre des parcs publics ;
- **Nt** : ce sous-secteur est réservé aux occupations et utilisations du sol au sein de la structure du camping ;
- **Ncar** : correspond aux sous-secteurs dédiés à l'activité de carrière ;

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

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

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

1.1.1.1. Sont interdits :

1° Les dépôts de déchets de toute nature non autorisés, y compris de véhicules hors d'usage (VHU).

1.1.1.2. Sont limités ou autorisés sous conditions particulières :

Dispositions particulières à la zone N :

1° La restauration ou la reconstruction d'anciens bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection

et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) et du Conseil des sites de Corse.

2° La réfection et l'extension limitée des bâtiments de la destination «habitation», existants à la date d'approbation du PADDUC. Une extension des bâtiments existants est limitée si :

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

L'extension de bâtiment existant de la destination « habitation » n'est possible qu'une seule fois.

3° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique de la randonnée.

4° Les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques, sont autorisés si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

5° La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

Dispositions particulières au sous-secteur Ncim :

1° Sont autorisées dans le périmètre Ncim les installations, les occupations et utilisations du sol qui sont liées à l'aménagement, l'entretien et la gestion de cimetière communal ainsi qu'aux activités funéraires.

2°La réfection et l'extension de bâtiment existant liées à la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» sont autorisées, à la condition que ces équipements et services soient liés à l'activité funéraire.

Dispositions particulières au sous-secteur Np :

Sont autorisées dans le sous-secteur les installations, constructions, occupations et utilisations du sol, activités qui sont liées à l'aménagement, la gestion et l'entretien des parcs publics.

Dispositions particulières au sous-secteur Ncar :

Sont autorisées dans le sous-secteur les installations, constructions, occupations et utilisations du sol, activités qui sont liées à l'aménagement, la gestion et l'entretien des carrières.

Dispositions particulières au sous-secteur Nt :

1° Au sein du sous-secteur Nt, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'activité du camping.
Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et/ou d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Précisions : les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R.443-7 du Code de l'urbanisme.

2° Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

3° Le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq (35) lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs :

1° Les travaux confortatifs des bâtiments existants et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

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

3° Les affouillements ou excavations, remblais ou déblais et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des occupations ou utilisations du

sol autorisées dans la zone. Dans tous les cas ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ni la salubrité et la sécurité publiques.

4° La réalisation de travaux et d'aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels (y compris contre les risques : incendies et feux de forêt, inondation...).

Article 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Article 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Ne sont pas concernés par les dispositions de l'article : les sous-secteurs Ncim, Np, Ncar, Nt.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, installations ou locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux édifices monumentaux.

1.2.1.1. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

- **Cas des routes territoriales : T50 et T20 :** à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. (La consultation de la Collectivité de Corse reste néanmoins nécessaire).

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2° Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, lorsque les emprises publiques correspondent à ces berges.

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

1.2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

1.2.1.4. Implantation des constructions dans la pente

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

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

1.2.1.5. Emprise au sol

Non réglementé.

1.2.1.6. Hauteur maximale des constructions

1° La hauteur maximale des constructions de la destination «exploitation agricole et forestière» ne doit pas excéder 10 mètres du niveau du terrain naturel (avant travaux) au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU. Ce dépassement doit être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnels limitées résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exmplarité environnementale.

2° La hauteur maximale des abris pour animaux situés en dehors du corps de ferme est de 4 mètres au faîtage, mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois, des

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

3° La hauteur maximale des serres de production ne doit pas excéder 4 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

4° En cas de transformation, restauration ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut toutefois être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante. (Cf.1° article 1.2.1.6)

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

Article 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.2.1. Généralités

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

2° Les dispositions concernant les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières sont celles des zones A.

1.2.2.2. Dispositifs techniques et installations environnementales

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

1° Les blocs et groupes extérieurs de climatisation, de pompe à chaleur ou de chauffe-eau doivent être intégrés à la construction (avec ou sans grilles de masquage) ou dissimulés. Dans tous les cas, ils ne doivent pas altérer la qualité paysagère ou architecturale. Le cas échéant, Les grilles et habillages servant à les masquer doivent s'accorder avec la façade où elles sont posées.

2° Les branchements et raccordements électriques ou de télécommunication (boîtiers et câbles) doivent être, sauf impossibilité technique justifiée, enfouis ou intégrés sous les corniches ou aux murs de façade et de clôture.

3° L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est autorisée. Il devront toutefois être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

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

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

2° Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être aménagés, lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, d'espaces à dominante minérale et/ou végétale (arbres, arbustes, buissons, pelouses, fleurs, murs végétalisés, en privilégiant l'implantation d'essences régionales ou adaptées).

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont recommandés.

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

4° Si le terrain d'assiette de la construction présente une forte pente, tout talus ou excavation sera traité en gradins successifs avec « habillage » végétal ou minéral. En outre, les murs de soutènement doivent être doublés de pierres sèches ou revêtus par un enduit. La couleur des enduits doit être en harmonie avec les teintes environnantes.

5° Les clôtures et murs limitant les propriétés bâties doivent comporter, si possible, des passages pour la petite faune. Limiter les clôtures lorsqu'elles ne sont pas utiles et :

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètres. Les murs ou murets sont en pierres (apparentes ou enduites) ou en maçonnerie enduite et la couleur de l'enduit doit s'accorder avec celle des façades de la construction. Les limites de propriété ne donnant pas sur une voie publique ou un espace public peuvent être clôturées par des grillages seuls, fixés sur des piquets de bois ou métalliques.

- Privilégier le végétal (plantation de haies vives d'aspect naturel par exemple) pour marquer l'espace, en utilisant des essences locales ou adaptées. En outre, les clôtures grillagées doivent être noyées dans des haies vives.

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

6° Les ripisylves des cours d'eau doivent être préservées et les talwegs ne doivent pas être remblayés.

7° Préserver et restaurer le petit patrimoine bâti existant dans le respect des techniques traditionnelles (murets et murs de pierre sèche notamment).

8° Préserver les ouvrages hydrauliques indispensables à la gestion de l'eau et au maintien des sols (fossés enherbés ou maçonnés avec des matériaux locaux en structure ou en parement).

9° Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement existants sont à préserver autant que possible, compte tenu de leur intérêt écologique, paysager et agricole.

10° Le choix des essences à planter dans les jardins, les haies et autres espaces non bâtis n'est pas anodin. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

SECTION 1.3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Article 1.3.2. Stationnement

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

Article 1.3.3. Desserte par les réseaux

1.3.3.1. Eau potable

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

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

1.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales

Assainissement :

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

Le raccordement est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui ont un accès au réseau d'assainissement public. Cet accès peut être direct ou par l'intermédiaire de voies privées ou d'une servitude de passage sous un terrain privé.

Sur ce dernier point, pour le raccordement au réseau public, seules les eaux usées doivent être considérées. Les eaux pluviales ou assimilées (eaux d'arrosage, gouttières, vidange de piscine, etc), ne sont pas raccordables à l'assainissement public : la règlementation l'interdit.
Les eaux usées non domestiques et notamment, le déversement des eaux industrielles pourront être raccordées au réseau public, dans la mesure où, ces déversements seront compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. Seule, l'autorité compétente en assainissement autorisera le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles selon les conditions.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité qui présentent une impossibilité technique de raccordement peuvent être dispensées de se raccorder à condition qu'elles disposent d'un équipement autonome d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur.

Cas particulier de l'assainissement public existant mais en capacité insuffisante : la consultation de l'EPCI compétent est nécessaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la règlementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) lorsque celui-ci est établi.

Dans une zone d'assainissement collectif future définie par le PZA, toutes les constructions dès lors en assainissement autonome, devront se raccorder à l'assainissement public dans un délai de 2 ans à compter de sa mise en service. Le raccordement est obligatoire et à la charge du pétitionnaire. Une prolongation des délais de raccordement dans la limite de 10 ans peut être accordée sous condition.

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

La consultation de l'EPCI compétent en matière d'assainissement est nécessaire sur les plans à caractère technique, administratif et financier.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Si la surface totale du projet est inférieure à 1 ha :

  – Le débit maximum de rejet est de 3 l/s ;
  – Le volume de stockage à mettre en œuvre est de 20 l/m² imperméabilisé.

- Si la surface totale du projet est supérieure à 1 ha : On rappellera que si la surface totale du projet est supérieure à un hectare, un dossier réglementaire loi sur l'eau est nécessaire.

  – Le débit maximum de rejet est de 6 l/s/ha aménagé ;
  – Le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est à déterminer à l'aide d'une étude hydraulique spécifique ;

  – La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

1.3.3.3. Electricité et télécommunication

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

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

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

TITRE 6. Les emplacements réservés (ER)

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

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

N°	Désignation/caractéristiques	Largeur (en mètre)	Surface (en m²)	Bénéficiaire
ER1	Création d'une voie publique à double sens (chaussée 6m + trottoir 1,50m)	7 à 9 m		Commune
ER2	Création voirie publique - délaissés de voirie	2 à 3 m	4700 m²	CDC
ER3	Aménagement de voirie publique - délaissés de voirie	2 à 3 m	720 m²	CDC
ER4	Création voirie double sens + trottoir + aire de retournement (bout de parcelle n°330) + stationnement	7 à 9 m	480 m²	Commune
ER5	Aménagement sentier (pédestre + cyclable) accès St Jean	3 à 4 m		Commune
ER6	Création voirie publique - délaissés de voirie (prévoir également pédestre + cyclable par ancien chemin I Mori)	4 m	200 m²	Commune
ER7	Création voirie double sens + trottoir	9 m		Commune
ER8	Elargissement voirie + sécurisation chemin de St Jean	3 m		Commune
ER9	Sécurisation + création troittoir su RT20	3 m	4050m²	CDC
ER10	Elargissement + sécurisation voirie	1.50 à 2 m		Commune
ER11	Création voirie - jonction ancien avec nouveau cimetière	3.5 à 4 m		Commune
ER12	Création de voirie publique à double sens (chaussée + trottoir)	7 à 9 m		Commune
ER13	Emprise publique CDC		181 m²	CDC
ER14	Sécurisation et aménagement des abords de voies	2 à 3 m		CDC