

---

# Plan Local d'Urbanisme

---



## 3 . Règlement

PRESCRIPTION PAR DCM DU

20 / 11 / 2014

Débat du PADD en Conseil Municipal  
ARRET PAR DCM DU

16 / 12 / 2016  
02 / 05 / 2018

ENQUETE PUBLIQUE

DU JJ/MM/AAAA AU

JJ/MM/AAAA

APPROBATION PAR DCM DU  
ET EXECUTOIRE LE

JJ/MM/AAAA  
JJ/MM/AAAA

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan	5
ARTICLE 2 - Champ d'application réglementaire	5
ARTICLE 3 – Adaptations mineures – Dérogations	5
ARTICLE 4 – Rappel des procédures	6
ARTICLE 5 - Camping	6
ARTICLE 6 – Division du territoire en zones	7
ARTICLE 7 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	8
ARTICLE 8 – Reconstruction de locaux à la suite d'un sinistre	9
ARTICLE 9 – Stationnement des véhicules	10
ARTICLE 10 – Marges de recul	10
ARTICLE 11 – Risque Inondation	11
ARTICLE 12 – Pièces à joindre aux demandes de permis d'aménager et de permis de construire	12
ARTICLE 13 – Lutte contre le bruit des transports terrestres	12
ARTICLE 14 – Entrées de ville	13
ARTICLE 15 – Ouvrages techniques	13
ARTICLE 16 – Constructions en sous sol	14
ARTICLE 17 – Affouillements et exhaussements du sol	14
ARTICLE 18 – Protection des périmètres des sources captées	14
ARTICLE 19 – Zone de risques inondations et de ruissellements urbains	15
ARTICLE 20 – Mobilité des personnes handicapées physiques	15
ARTICLE 21 – Dispositions particulières pour les équipements publics	15
ARTICLE 22 – Protection du patrimoine – Monuments historiques	16
ARTICLE 23 – Protection du patrimoine – Patrimoine non protégé	16
ARTICLE 24 – Protection du site - sites classés et inscrits	21
ARTICLE 25 – Protection du patrimoine - Archéologie préventive	21
ARTICLE 26 – Zone de risques Incendie et Feux de Forêt	21
ARTICLE 27 – Domaine Public Maritime (DPM)	22
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>23</b>
chapitre I – zone UA	24
chapitre II - zone UB	- 44 -
chapitre IV - zone UC	- 66 -
chapitre V - zone UD	78
chapitre VI - zone UKi	88
chapitre VII - zone UMed	93
chapitre VIII - zone UP	103
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>108</b>

<b>chapitre I - zone A</b>	<b>109</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>119</b>
<b>chapitre I - zone N</b>	<b>120</b>
<b>ANNEXES AU REGLEMENT</b>	<b>131</b>
<b>ANNEXE 1 : Installations et Dépôts</b>	<b>132</b>
<b>ANNEXE 2 : Hauteur</b>	<b>133</b>
<b>ANNEXE 3 : Terminologie</b>	<b>134</b>
<b>ANNEXE 4 : ZONE A</b>	<b>140</b>

# TITRE I - Dispositions générales

---

## **Dispositions générales**

### **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lumio.

### **ARTICLE 2 - Champ d'application réglementaire**

1-Est et demeure applicable au territoire communal, l'ensemble des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

2-Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'urbanisme, à l'exception de certaines dispositions d'ordre public du R.N.U qui restent applicables.

3-Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et précisés sur la liste des servitudes ci-annexée
- les périmètres concernant notamment : les périmètres de restauration immobilière
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain; les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
- le code de la construction et de l'habitation
- les droits des tiers en application du code civil
- la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements
- la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral
- la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne
- les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques
- la loi n° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret n° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire
- la législation relative aux installations classées.

4. Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes

5. Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par le Code de l'Urbanisme

6. les dispositions relatives au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ( PADDUC)

### **ARTICLE 3 – Adaptations mineures – Dérogations**

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

2. Nonobstant le point 1 ci-avant, et en application du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
- 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 ;
  - 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.
  - La réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant. En tout état de cause, ces dérogations sont accordées par l'autorité compétente après accord du Préfet.

#### **ARTICLE 4 – Rappel des procédures**

1. Hormis les exceptions prévues aux articles R.424-2, R.424-3 et R.424-4 du Code de l'Urbanisme, la décision de non-opposition à la déclaration préalable et, selon le cas, le permis de construire, le permis d'aménager ou le permis de démolir tacite ne pourra être obtenu qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans les délais d'instruction définis au livre IV, titre II, chapitre III, section IV du Code de l'urbanisme.
2. Conformément aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

#### **ARTICLE 5 - Camping**

Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-42 du Code de l'urbanisme, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

---

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 m autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

## **ARTICLE 6 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

### Zones urbaines :

Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- La zone UA la zone UA qui recouvre la partie la plus ancienne de Lumio dont il s'agit de préserver les caractéristiques patrimoniales.
- la zone UB qui est une zone d'urbanisation de densité moyenne, à programmes résidentiels qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer. La zone UB comprend un sous secteur UBa correspond au bas du noyau historique avec un fort caractère paysager lié à la présence de nombreux jardins
- la zone UC qui correspond essentiellement aux espaces urbanisés se développant dans le prolongement Sud et Ouest du village de Lumio, ainsi que le long de l'anse de Sant-Ambroggio.
- la zone UD qui est une zone résidentielle, suffisamment équipée et présentant un intérêt paysager qu'il s'agira de maintenir.
- la zone UMed qui correspond à un centre de vacances au Nord-Ouest de Sant-Ambroggio.
- La zone UK qui correspond au camp militaire de la Légion
- La zone UP et son sous – secteur UPa qui correspond au port de Sant Ambroggio

### Zone agricole :

- La zone agricole dite « zone A » l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère.

Elle comporte un secteur AL couvrant un secteur de sensibilité paysagère en bordure littorale correspondant aux espaces proches du rivage

L'indice « r » concerne les zones agricoles comprises dans les espaces remarquables (Loi Littoral articles L 121.23 et R 121-4 du Code de l'urbanisme).

L'indice « s » concerne les zones agricoles comprises dans les espaces stratégiques agricoles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse : identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

➤ Zone naturelle :  
La zone N :

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation).

La zone N comporte 4 sous secteurs :

- le secteur Nh : qui comporte une urbanisation existante et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- le secteur NL : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages (L 121.23, R 121-4 et R 121-5 du code de l'urbanisme) et comprend un sous secteur NLr correspondant aux Espaces Remarquables Caractéristiques du Littoral
- le secteur Nc : qui autorise les activités de camping et les changements de destination de ses emprises bâties
- le secteur Nep qui correspond à trois constructions existantes proches de la plage, situés en Espace Remarquable Caractéristiques du Littoral

**ARTICLE 7 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 
1. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature 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.
  2. En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  3. En application de l'article R 111-26 du Code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  4. En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.
  5. En application de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, la délivrance de l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir pourra être subordonnée, en tant que de besoin, à la réalisation et au financement, par le bénéficiaire de l'autorisation, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

## **ARTICLE 8 – Reconstruction de locaux à la suite d'un sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est autorisée dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme

### **ARTICLE 9 – Stationnement des véhicules**

1. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.  
« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.  
« Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
2. En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 fixé par décret

### **ARTICLE 10 – Marges de recul**

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et vallons – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – tels que figurés aux documents graphiques du P.L.U. :

1. Hors prescriptions spéciales des Plans de Préventions des Risques Inondations (PPRI), une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
  - 10 m de largeur à partir de l'axe des fonds de vallon, des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux

- 
- Ce recul pourra être accru selon les risques connus et le gabarit des vallons
2. A l'intérieur de ladite marge de recul :
    - toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et fossés pluviaux ;
    - à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
  3. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
  4. En outre, sur l'ensemble du réseau hydrographique, s'appliquent les dispositions des articles L 211.14 et L 371.1 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE 11 – Risque Inondation**

L'objet du présent article est de définir les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les déversements des eaux pluviales dans les vallons et réseaux publics.

### Définitions des eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur (rivière, canal, etc ...) sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier. Dans le cas contraire, elles devront subir un traitement avant rejet. .

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus.

Ces secteurs doivent à la fois respecter le règlement des zones et la réglementation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation joint en annexe.

### Opérations concernées :

Toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques compensatoires, efficaces, durables, et prenant en compte la situation effective après travaux (terrain, type de bâtiments ...), de façon cohérente avec l'article 12 du règlement du Plan local d'Urbanisme.

Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.

### Conception

L'aménagement comprendra un système de collecte, un système de rétention et un système d'évacuation et de traitement des parkings.

L'évacuation devra se faire vers un réseau pluvial apte à recevoir les rejets issus des ouvrages de régulation.

Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).

#### Gestion des opérations

Dans le cas d'opérations groupées et quel que soit le type de zone concernée par l'opération, une gestion centralisée sera retenue. Celle-ci s'entend par la réalisation d'un dispositif de collecte et de stockage regroupant toutes ou plusieurs parcelles d'une même opération. Le stockage à la parcelle y sera interdit.

#### Gestion des vallons

. Les vallons soumis au Plan de Prévention des Risques inondations devront se soumettre dans tous les cas au règlement du PPR. Les aménagements des vallons devront respecter :

- la conservation des chemins naturels,
- le ralentissement des vitesses d'écoulement,
- le maintien des écoulements à l'air libre,
- la réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible,
- l'augmentation de la rugosité des parois,
- l'élargissement des profils en travers.

#### Les clôtures

En zone ROUGE et JAUNE du PPRIn, sont interdits :

- Les clôtures végétales denses ou grillage
- les murs d'enceinte

Sont admis, dans les mêmes zones :

- les clôtures, sous réserve qu'elles soient constituées d'un maximum de cinq fils superposés avec poteaux distants d'au moins deux mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux

### **ARTICLE 12 – Pièces à joindre aux demandes de permis d'aménager et de permis de construire**

Les pièces à joindre à la demande de permis d'aménager sont définies par les dispositions de l'article R. 441-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les pièces à joindre à la demande de permis de construire sont définies par les dispositions de l'article R. 431-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 13 – Lutte contre le bruit des transports terrestres**

---

Dans le cadre de la lutte contre le bruit, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit, définies en annexe.

La lutte contre les nuisances sonores s'appuie sur la loi de 1992 de lutte contre le bruit et sur la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Les dispositifs réglementaires prévoient notamment la mise en œuvre d'actions de prévention pour la construction de nouvelles voies terrestres ou de bâtiments situés à proximité des voies.

#### **ARTICLE 14 – Entrées de ville**

Conformément aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### **ARTICLE 15 – Ouvrages techniques**

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour tri sélectif ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

3. Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du P.L.U. Notamment sont autorisés les constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à l'exploitation des réseaux et à leur mise en sécurité.

#### **ARTICLE 16 – Constructions en sous sol**

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer le sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

#### **ARTICLE 17 – Affouillements et exhaussements du sol**

En application de l'article R.421-23 alinéa f) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 18 – Protection des périmètres des sources captées**

Les périmètres de protection d'un captage sont définis après une étude hydrogéologique et prescrits **par déclaration d'utilité publique**. Ils visent à protéger les abords immédiats de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées. Ils prennent la forme de trois zones dans lesquelles des contraintes plus ou moins fortes sont instituées pour éviter la dégradation de la ressource

Sur les parcelles concernées sont interdits :

- La stabulation d'animaux (le pacage est autorisé) autre que le haras existant ;
- Toutes porcheries, bergeries ;
- Le défrichage abusif ;
- La création de nouvelles pistes ;
- Le goudronnage des pistes actuelles ;
- Les cimetières ;

- 
- Les dépôts de matières fermentescibles ;
  - Le rejet d'assainissement collectif dans les cours d'eau ;
  - Le rejet dans le milieu naturel d'eaux usées ou prétraitées provenant des zones artisanales ;
  - L'épandage de boues de stations d'épuration et du fumier ;
  - Le passage d'un réseau de tout à l'égout si les canalisations ne sont pas doublées d'un gainage étanche ;
  - La création de décharges sauvages, de Centre d'Enfouissement Technique ;
  - Les forages autres que les forages de reconnaissance ou d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes ;
  - L'utilisation de produits phytosanitaires et engrais chimiques ;
  - L'utilisation de pesticides (herbicides, insecticides, fongicides) le long des routes;

En l'absence d'arrêté préfectoral instaurant la DUP des captages du Fiume Seccu aucune de ces dispositions ne peut être opposables aux tiers, elles restent indicatives. A l'approbation de l'arrêté préfectoral, celui-ci viendra définir les prescriptions de l'hydrogéologue.

#### **ARTICLE 19 – Zone de risques inondations et de ruissellements urbains**

Le Plan de Prévention des risques inondation ( PPRin) approuvé le 4 décembre 2009 par arrêté préfectoral n° 2009-339 - 5 vaut servitude d'utilité publique, il est annexé au P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme et est opposable à toute demande d'occupation des sols

#### **ARTICLE 20 – Mobilité des personnes handicapées physiques**

Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 21 – Dispositions particulières pour les équipements publics**

##### 1. Aires de stationnement :

Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

##### 2. Hauteurs :

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du

P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 20 m.

### 3. Aspect extérieur des constructions :

Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.

## **ARTICLE 22 – Protection du patrimoine – Monuments historiques**

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, les éléments suivants présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, et sont, de ce fait, classés ou inscrits sur l'inventaire des monuments historiques.

### La chapelle Saint-Pierre-Saint-Paul

Les éléments protégés au titre des Monuments Historiques sont les décors extérieurs.

Protection MH 1980/07/30, classée MH par arrêté du 30 juillet 1980.

Date du versement : 15/05/1993

## **ARTICLE 23 – Protection du patrimoine – Patrimoine non protégé**

### **Protection du patrimoine de proximité**

L'article L 151-16 prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal.

Il conviendra donc de prendre en considération le périmètre historique du village de Lumio et l'ensemble des bâtiments qui apparaissent déjà sur le cadastre Napoléonien, en annexe du présent règlement.

L'ensemble de ce patrimoine bâti, justifié au regard de leur valeur historique (plus que centenaire, ils sont des repères historiques relevant de l'époque médiévale à l'époque impériale), devra faire l'objet de préconisations spécifiques.

A ce titre, tous les travaux de réhabilitation et de modification devront faire l'objet d'une étude historique et architecturale particulière par un architecte compétent en matière de restauration du patrimoine et en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour l'ensemble de ces bâtiments remarquables, sont proscrits :

- 
- les démolitions de ces édifices patrimoniaux (hors situation de péril immédiat)
  - toute modification des volumes actuels (extension horizontale et verticale) ne répondant pas aux principes évoqués dans la charte architecturale et urbaine du Pays de Balagne.

Une exception pourra être faite, sous couvert de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, pour des modifications révélant d'une restitution de volumes et de dispositions antérieures plus fidèles à la valeur historique de l'édifice.

- tout travaux de rénovation impactant l'aspect extérieur de ces constructions (isolation par l'extérieur, menuiseries en PVC, ballon d'eau chaude en toiture...)

Photo	Titre courant - Date	Description	Type de protection
	<b>Site historique</b>		
	<b>Carrière de granite dite carrière de Spano</b> lieu dit Portu Fiore	Le front de taille, les vestiges d'un embarcadère et de logements d'ouvriers témoignent de cette ancienne activité extractive.	Inventaire général de la CTC (non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Patrimoine religieux</b>		
	<b>Sant-Ambroggiu di Spanu</b> Chapelle Sant Ambroggio Environ de la marine de Sant-Ambroggio	Appareil typique : méga blocs intégrés dans une structure plus récente qui servait d'abri de pêcheurs.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>San Niculaiu di Spanu</b> Eglise Saint-Nicolas	Murs de 1,80 m et l'angle nord-ouest de l'édifice de 4,77 m. L'autel d'une dimension de 1,80 m x 0,80 m en très bon état, l'abside en appareil régulier de pierres taillées. Une archivolte, de ce qui pourrait être l'arase d'une fenêtre et, dans le mur nord d'une meurtrière. L'édifice, terminé à l'est par l'abside semi-circulaire, a pour mesures 12,35 m de longueur sur 7,45 m de largeur en comptant la chapelle latérale (ou sacristie) et 12,35 m sur 6,02 m à l'endroit le plus étroit.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Eglise Santa Maria</b> Village de Lumio	Façade d'inspiration baroque. Le campanile, haut de 36 m et en forme de tour carré ajourée	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Sant'Antone</b> Oratoire Saint Antoine Lumio	Bâtiment accolé à l'église Santa Maria. La construction s'oriente en pignon sur l'espace public du village. Le bâtiment se compose d'une nef, de six chapelle, d'un cœur et d'une sacristie. L'ensemble est en maçonnerie traditionnelle enduite couverte d'une toiture à deux versants couverte de tuiles. Intérêt patrimonial : décors intérieurs	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Annunziata</b> Chapelle Nonciata Lieu dit : Nunziata	Bâtiment à plan rectangulaire orienté en pignon sur rue. L'ensemble est en maçonnerie traditionnelle enduite couverte d'une toiture à deux versants couverte de tuiles. Intérêt patrimonial : décors intérieurs	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Patrimoine militaire</b>		
	<b>Tour de Spanu</b> Pointe de Spanu	Ancienne tour d'époque génoise à plan circulaire en maçonnerie de pierres locales. Elle appartient au réseau de tours littorales érigée au temps des génois pour la protection de l'île de Corse	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU

	<b>Tour de Caldanu</b> Pointe de Caldanu	Ancienne tour d'époque génoise à plan carré en maçonnerie de pierres locales. Elle appartient au réseau de tours littorales érigée au temps des génois pour la protection de l'île de Corse	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Tour de Lomellini</b> Village de Lumio	Ancienne tour d'époque génoise (privée) en pierre de taille locales.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
<b>Patrimoine hydraulique</b>			
	<b>Lavoir</b> Village de Lumio, sous la place du village	Espace sous voûte en plein cintre en maçonnerie traditionnelle enduite à la chaux. Bassin en pierre, système de canalisation de l'eau.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Funtanella</b> Village de Lumio, quartier de la Nunziata	Voûte en plein cintre. Ensemble en maçonnerie traditionnelle. Calade, bassin, mur de soutènement en pierre, système de canalisation de l'eau.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Fontaine San Petru</b> Sur le chemin du cimetière, lieu dit San Petru	Murs en maçonnerie de pierre locale enduite à la chaux. Niche dans le mur surmonté d'un arc surbaissé. Bac en pierre. système de canalisation de l'eau.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>Fontaine de Lavatoggio</b> Entre Lumio et Lavatoggio, en bordure de la route départementale 71	Niche maçonnée et enduite ouverte d'une voûte en plein cintre accueillant un canon recueillant de l'eau provenant d'une faille. Abreuvoir en pierre. Système de canalisation de l'eau.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU
	<b>U Carrubo</b> Village de Lumio	Bâtiment pittoresque en pierres couronné d'arcades construit au 18es à l'initiative d'Ignace Colona de Leca.	(non inscrit, non classé)  Projet : Protection au titre du PLU

## Protection de l'identité patrimoniale bâtie insulaire

Plus généralement, sur l'ensemble des zones, il convient de prendre les mesures nécessaires pour préserver l'identité de l'architecture balanaise et plus globalement insulaire, patrimoine bâti de l'île, également pour les nouvelles constructions.

Les nouvelles constructions devront répondre aux caractéristiques identitaires et patrimoniales du site géographique, historique, paysager, urbain, architectural dans lesquels elles s'insèrent.

A ce titre, la réalisation de constructions fidèles aux modèles de maisons individuelles sur catalogue sont à proscrire sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, tous les éléments en rappel du style néo-provençal sont proscrits.



Sont proscrits :

- Les couleurs vives en façades
- Les enduits écrasés
- Tout élément de modénature de type « pastiche » (fausses pierres de parements en façade et fausses dalles, balustres moulées, sculptures moulées, moulures préfabriquées, fausses colonnes, ordonnancement, génoises à la provençale –en tuiles-...).
- Les volumes complexes
- Les tuiles flambées ou rouge vif

Les toitures quatre pentes seront admises sous conditions :

- un volume unique et quadrangulaire,
- une hauteur de construction minimale de 9 mètres (et R+2)
- la façade la plus longue devra être inférieure ou égale à deux fois la largeur de la construction

De même, le présent règlement proscrit tous les éléments architecturaux appartenant à la typologie du chalet au sein des zones urbaines (Zones U du PLU).

Sont proscrits :

- les constructions présentant une toiture dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 30%
- les chalets préfabriqués (modèles architecturaux industriels en série ignorant l'identité des sites dans lequel ils s'insèrent).
- les débords de toitures importants sur les murs gouttereaux et les murs pignons
- les assemblages à mi-bois aux angles
- les auvents prolongeant les murs pignons à deux versants de toiture



#### **ARTICLE 24 – Protection du site - sites classés et inscrits**

Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. L'inscription sur la liste est prononcée par délibération de l'Assemblée de Corse après avis du représentant de l'Etat.

Les monuments naturels et les sites inscrits ou non sur la liste départementale peuvent être classés par le ministre chargé des sites.

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

Aucune modification ne peut être apportée à l'état des lieux ou à l'aspect des monuments naturels ou des sites classés, sauf autorisation spéciale et sous réserve de l'exploitation courante des fonds ruraux et de l'entretien normal des constructions. Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

Le village d'Occi a été classé dans sa totalité.

#### **ARTICLE 25 – Protection du patrimoine - Archéologie préventive**

Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage 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 qu'après l'accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine Livre V, titre III.

#### **ARTICLE 26 – Zone de risques Incendie et Feux de Forêt**

Le PPRif de Lumio .a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2272015 du 11 août 2015

Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique, est annexé au P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme et est opposable à toute demande d'occupation des sols

#### **ARTICLE 27 – Domaine Public Maritime (DPM)**

Sur la Commune de Lumio, ont été délimités sur tout le linéaire côtier de la Commune :

- les lais et relais de la mer, par arrêté préfectoral n° 200 – 78 du 19 mars 2009
  
- le rivage de la mer, par arrêté préfectoral n° 2009-78-2 du 19 mars 2009

Toute installation ou occupation du sol sur le DPM devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire préalable délivré par le Préfet de la haute – Corse. Toute construction en dur sera interdite sur le DPM.

---

## **Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

# chapitre I – zone UA

---

## Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UA recouvre la partie la plus ancienne de Lumio; Il s'agit essentiellement du village historique.

Dans l'objectif de préserver la silhouette du centre ancien de Lumio, les nouvelles constructions et les extensions seront limitées dans le centre ancien de Lumio.

Les parcelles non bâties identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme devront rester inconstructibles afin de préserver des vues, des respirations dans le village et pour dégager des espaces de stationnement. Y Sont proscrites :

- toutes nouvelles constructions supérieures ou égales à 20m2
- les surélévations

Ces préconisations ne s'appliqueront pas aux équipements publics et aux cas de démolition/reconstruction dans le cadre de projet individuel ou de renouvellement urbain.

Les modifications de volumes et d'aspect extérieur devront s'appliquer à restituer les dispositions patrimoniales de Lumio.

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

### **ARTICLE UA1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;

- 
- Les entrepôts commerciaux.
  - Les parcelles non bâties identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme devront rester inconstructibles afin de préserver des vues, des respirations dans le village et pour dégager des espaces de stationnement. Y Sont proscrites :
    - toutes nouvelles constructions supérieures ou égales à 20m2
    - les surélévations

## **ARTICLE UA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales**

Rappel :

- 1- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 2- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 4- Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées.

### **Admis à conditions particulières :**

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UA.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - Accès et voirie**

#### **Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité 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.

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

En raison de la topographie, les constructions, comprendront le plus souvent un double accès à leur bâtiment en rez-de-chaussée (qui se trouve alors le plus souvent

enterré) et au premier étage.

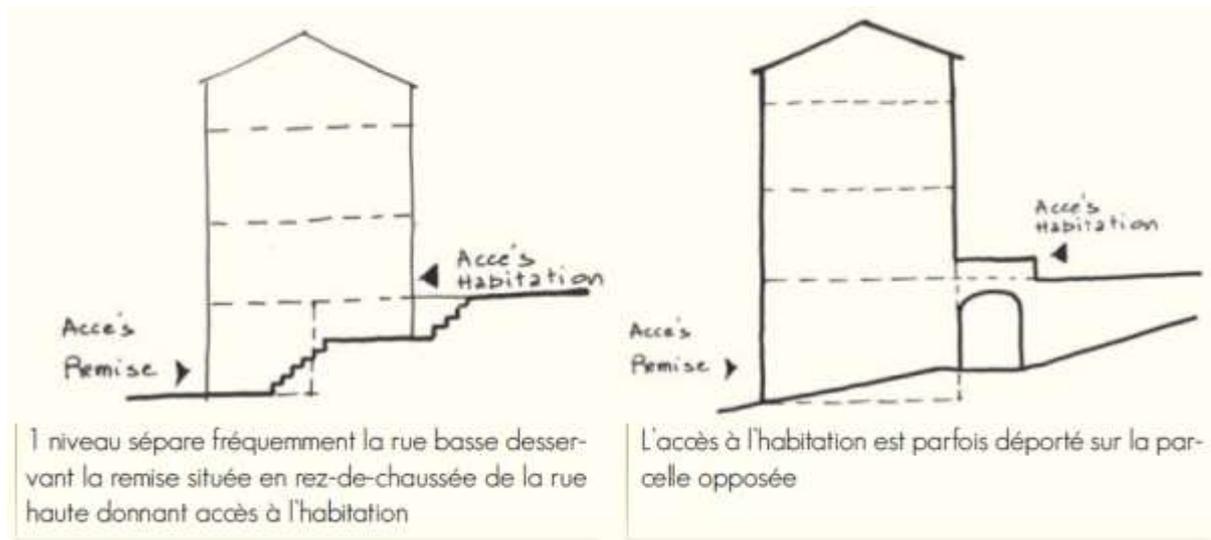


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### **Voirie :**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies nouvelles privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies nouvelles devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de plate forme et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des ordures ménagères, et être bordées de trottoirs d'au moins 1.5 mètres, sauf dans le cas d'un obstacle ou d'un patrimoine remarquable paysager, architectural ou urbain.

Dans le cadre de voies déjà existantes et à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 1m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans emmarchement.

Il conviendra de formaliser les espaces voués aux cheminements piétons par un revêtement spécifique ou une signalisation horizontale.

Toutes les voiries comprendront un caniveau central dans le cadre des voies perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les voies parallèles aux courbes de niveaux comprendront un ou deux caniveaux de part et d'autre de la chaussée.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale.

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit en secteur patrimonial.

Il sera préférable un revêtement de sol perméable et s'intégrant dans le contexte patrimonial.

L'usage de la pierre pour le traitement de surface de la voirie (et plus particulièrement de la calade) est préférable dans le contexte du centre ancien de Lumio.

Néanmoins, et par souci de coût, des solutions en béton désactivé comprenant une bande de roulement en pierres locales pourra être retenu.



La pose de la pierre locale en « opus incertum » est à éviter sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement en centre ancien, sur les voiries et les espaces publics.



## ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement

recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif. Le recueil des eaux pluviales, lorsqu'il se trouve en milieu artificialisé (milieu urbain dense comme le centre ancien) est maçonné, sera en pierres locales, en décaissé par rapport au terrain naturel.

Lorsque le recueil des eaux pluviales se fait en milieu non artificialisé, l'ouvrage de recueil de l'eau pourra être une simple noue, stabilisée par des dispositifs relevant de l'ingénierie paysagère (film géotextile matériaux bio-sourcé, usage du bois...), proche de l'ambiance naturelle et paysagère).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (voir titre I - article 11).

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

**Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien**

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

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

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone

---

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

#### 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

#### **ARTICLE UA5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades doivent être implantées au ras de l'alignement des voies et emprises publiques, alignement établi pour permettre d'inclure dans le domaine public tous les trottoirs et dégagements indispensables à la circulation des piétons et éventuellement à la plantation d'arbres d'alignement.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée :

Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles immédiatement voisins de part et d'autre,

Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou d'un ensemble d'îlots, dont les constructions sont en retrait,

Les débords tels que corniches, bandeaux ou autres moulurations sont autorisés s'ils ne dépassent pas de plus de 40 centimètres l'aplomb de la façade. Les balcons peuvent être autorisés, dans la limite d'un balcon par façade, et d'une profondeur ne dépassant pas 70 centimètres. Ils devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de surplomb du domaine public ( le cas échéant) auprès du gestionnaire de ce domaine.

#### **ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

## ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

## ARTICLE UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement, ou du retrait sur alignement.

## ARTICLE UA10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 2 et 9 mètres, calculée ainsi :

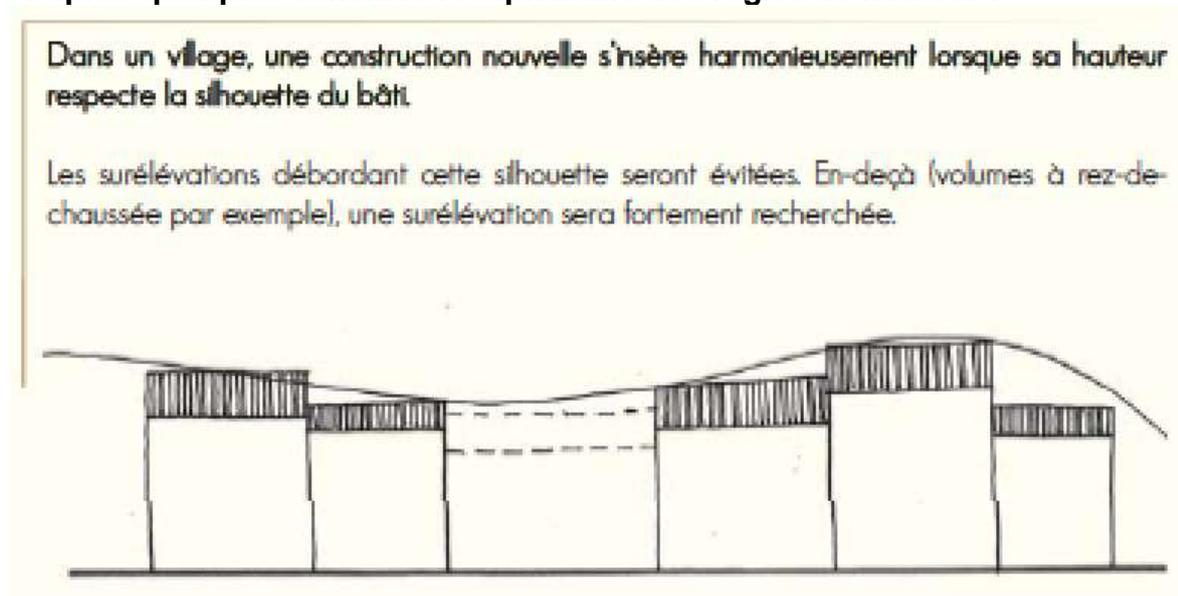
- la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas jusqu'au point le plus haut de la même construction situé sous l'éégout de la toiture, étant entendu que ces deux points doivent être pris sur des façades différentes du même bâtiment et qu'aucun étage partiel n'est inclus dans la toiture.

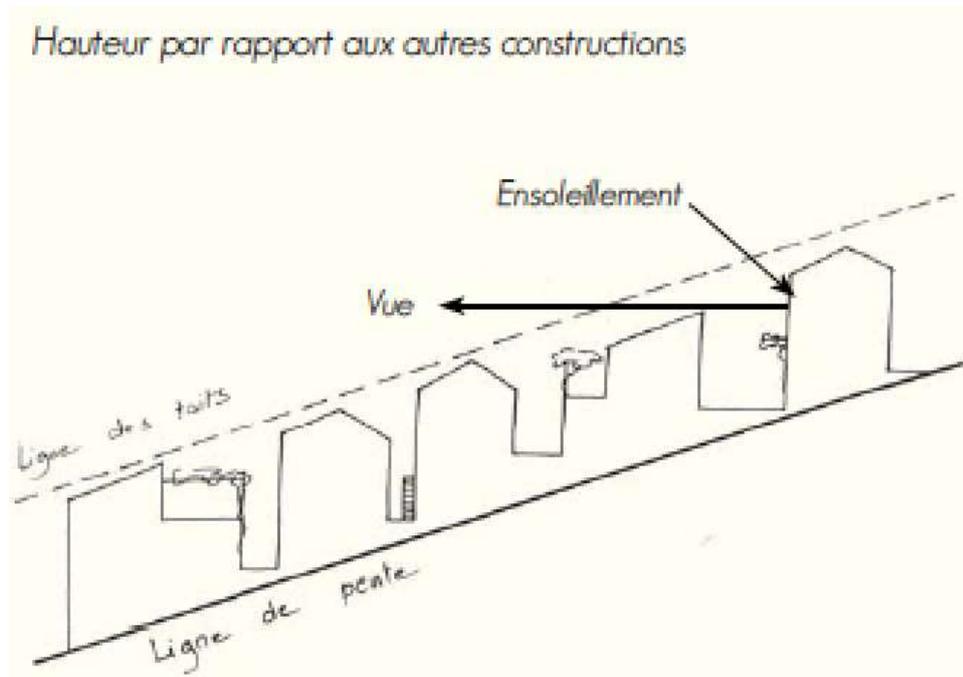
Dans le cas de rues en pente, cette hauteur sera calculée par tranches successives de façade d'une largeur de 12 mètres au maximum, hauteur prise en partie centrale de ces tranches.

Sur avis motivé de l'Architecte des Bâtiments de France, et lorsque l'intégration au contexte bâti le motivera, la hauteur pourra être limitée à R+1.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics, sous réserve que ces bâtiments présentent une bonne intégration dans le site.

**ci-après quelques schémas récapitulatifs des règles de hauteur :**





Illustrations : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## ARTICLE UA11 - Aspect extérieur des constructions

### L'implantation du bâti sur la parcelle

S'il ne préexiste pas d'alignement bâti sur l'espace public, les constructions qui se situent sur des reliefs accidentés (pente à plus de 15%) devront s'inscrire dans la pente, les faîtes des toitures doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Dans le cadre de toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement aux courbes de niveaux.

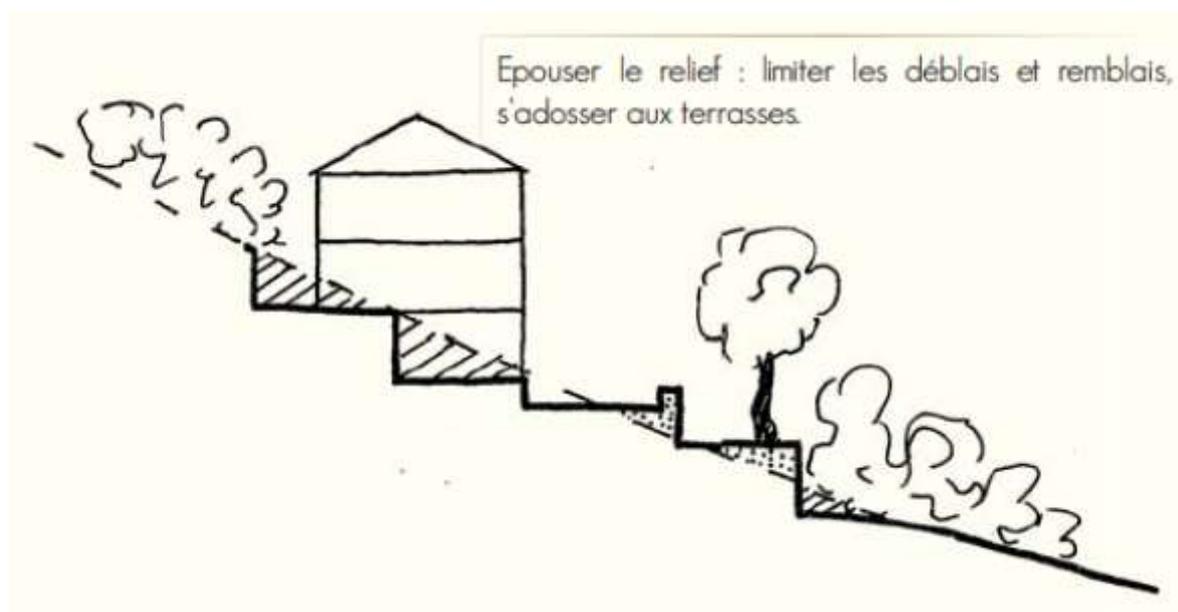


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

Lorsque les constructions se situent dans un contexte topographique favorable (pente à moins de 15%) elles devront en priorité s'orienter en fonction de la hiérarchie des axes de déplacements (1. axe primaire, 2 axe secondaire, 3. Axe de desserte, 4. sentier...) , le façage parallèle à l'espace public. Dans le cadre de toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement à l'espace public.

### **Le volume du bâti**

Les nouvelles constructions à vocation de logement ne sont pas souhaitables dans le centre ancien de Lumio.

De même les extensions et surélévation de bâtiments existants doivent être très ponctuelles et relever d'une étude architecturale, urbaine et paysagère démontrant une amélioration du bâtiment initial simultanément à une amélioration du contexte bâti environnant.

Des modifications mineures de volumes pourront cependant être mises en œuvre. Ces volumes ne pourront pas relever de la création de logement mais répondre davantage à une nécessité fonctionnelle de l'habitation existante. A ce titre, les créations de volumes se limiteront à 20m<sup>2</sup> et se limiteront à un niveau en rez-de-chaussée. Le nouveau volume s'inscrira dans la continuité du volume initial.

Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples, les étages supérieurs maintiendront la surface bâtie au sol. Les volumes observés sur la commune de Lumio répondent au plan quadrangulaire à plus forte dominante rectangulaire. Les façades se développent en hauteur. Les nouvelles constructions et les modifications de volumes (dans le cadre limité évoqué par ailleurs) devront se conformer à ces types de volumes.

Toute fermeture sur loggia ou terrasse existantes devra présenter des dispositions et des matériaux s'intégrant dans le cadre patrimonial.

La création de volume vitré (type verrière) sur balcon est à proscrire.

Les auvents couverts de tuiles sont proscrits.

### **La modification et l'extension du bâti existant**

De manière générale, les façades et les volumes existants seront conservés dans leurs dispositions initiales.

Leur restauration sera favorisée.

Dans tous les cas, les modifications de façade devront respecter les proportions des ouvertures, la modénature générale de la façade, son rythme et son ordonnancement.

La partie nouvelle doit obéir aux mêmes règles que les constructions neuves. Toutefois, le problème est plus complexe, car il convient en même temps de mettre en valeur l'existant et garder une cohérence à l'ensemble.

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

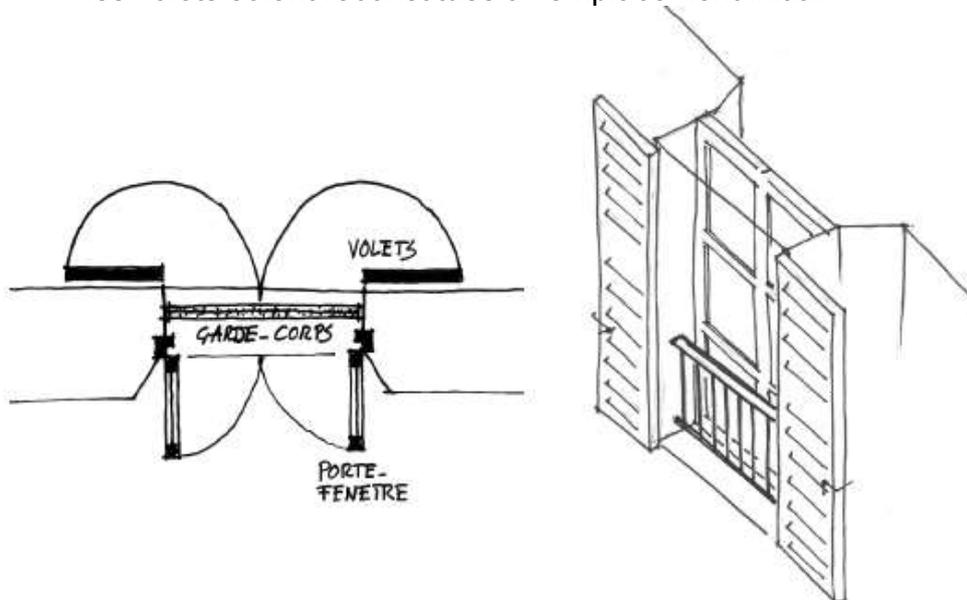
- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que de les éparpiller sur le volume initial.
- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des baies, hauteurs d'étage, type de toiture.
- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

Toute modification du volume initial devra s'accompagner d'une amélioration de l'aspect de l'ensemble du bâtiment (ou des façades impactées par la modification, à minima) : réfection de l'enduit sur l'ensemble des façades de l'immeuble...

### Balcon

Il est également possible de transformer une fenêtre en porte-fenêtre et balcon à condition que :

- la composition générale de la façade existante soit respectée
- le garde-corps soit positionné en tableau
- les volets soient reconstitués à l'emplacement initial



*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

Sur les constructions neuves :

- respect de l'ordonnancement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- la profondeur du balcon doit être en rapport avec la façade considérée : une grande profondeur peut occulter les autres éléments de modénature de la façade.
- le balcon sera limité à une seule façade et ne débordera pas sur une autre.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux (pas de poteaux ni de toiture).

### Loggias

Sur l'existant, les loggias ne sont pas autorisées.

Sur les constructions neuves, les loggias sont autorisées :

- dans le respect d'un ordonnancement des ouvertures vis à vis de la loggia

- la loggia doit être considérée comme une grande ouverture dans la façade et non comme une terrasse couverte. Ainsi, elle est fermée sur deux à trois côtés.
- elle sera projetée au rez-de-chaussée (porche) ou à l'avant-dernier étage de la construction.

### Escaliers extérieurs et perron

Les escaliers extérieurs sont admis sous conditions :

- ils développeront leur volée parallèlement à la façade du bâtiment
- ils seront en pierres locales (ou en placage pierres locales)
- ils comprendront une largeur d'embranchement maximale de 1,2m
- leur hauteur ne pourra dépasser un niveau

Le perron d'entrée du logement

Il se développera dans la continuité de l'escalier extérieur, le côté le plus long parallèle et en contiguïté avec la façade de la construction.

Le traitement du sol reprendra les caractéristiques de celui des toitures terrasses.

L'ensemble escaliers extérieurs et perron pourront également être en fer-forgé, similaire à l'ensemble des garde-corps et autres ferronneries existantes dans le centre ancien de Lumio.

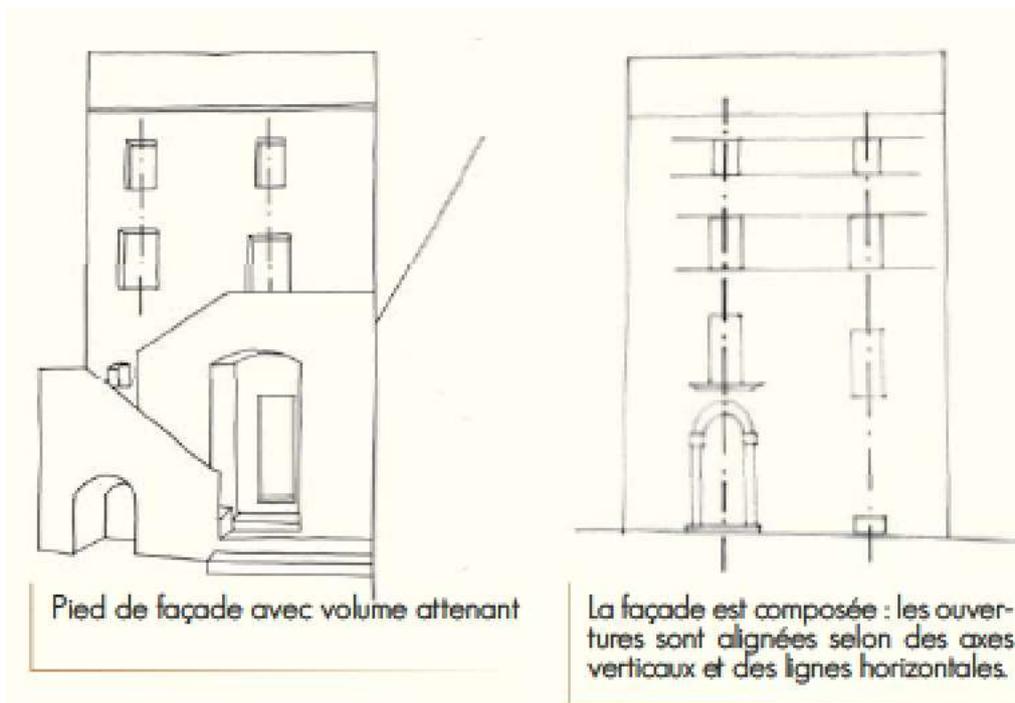


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### Les toitures

Les toitures sont à un ou deux versants, de forme simples en tuiles canal.

Les surfaces bâties de moins de 5m de profondeur seront couvertes par des toitures à simple versant ou en toit-terrasse.

Leur pente est équivalente à la pente des constructions existantes : elle ne pourra être inférieure à 15% et supérieure à 30%.

Les versants seront de préférence à pentes symétriques .  
Les simples versants s'orientent dans le sens de la pente.

Les débords de toiture sont courts.

Les toitures en PST recevront des tuiles de courant et de couvert.

Le débord de toiture de la PST devra être invisible depuis l'espace public.

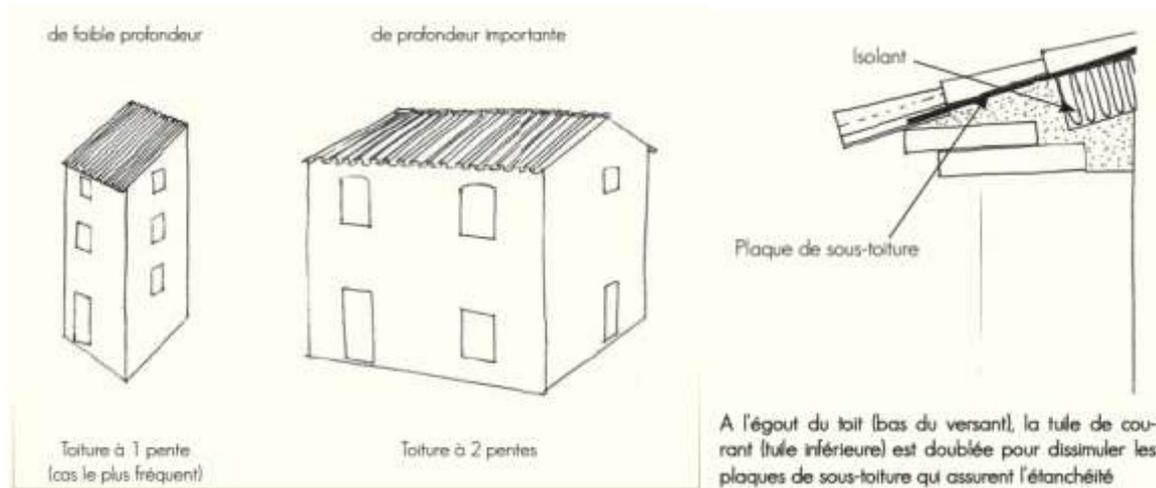


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### Les toitures terrasses

Elles sont autorisées très ponctuellement lorsqu'elles participent de l'organisation et de l'inscription globale de la construction sur la parcelle et dans le village.

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose romanum), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées.

L'ensemble des édicules maçonnés et autres équipements spécifiques (moteurs de climatisation, moteur et gainage de ventilation, antennes et paraboles...) en toiture doivent être dûment organisés et camouflés en toiture et composer avec les lignes et les matériaux de l'architecture d'ensemble.

Les acrotères seront également traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade.

Ils ne présenteront aucune saillie ou retrait par rapport à l'aplomb des façades.

Dans le cadre d'un traitement de surface en béton de chaux, les acrotères seront peu saillants vis à vis de la dalle.

Sont à proscrire :

- la mise en œuvre en opus incertum de la pierre
- le concassé de pierre ou de ciment
- les matériaux techniques d'étanchéité visibles en toiture
- les édicules et équipements non camouflés

Les garde-corps de terrasses traditionnels sont pleins et massifs, bâtis en pierre dans la continuité du mur

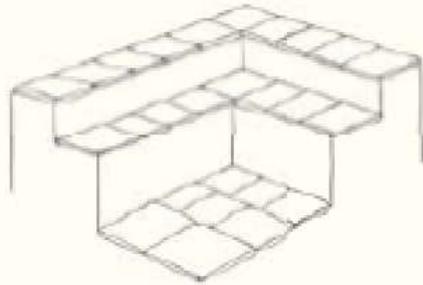


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### **Débords de toiture et corniches**

Un simple débord de toiture (court) est préférable.

Néanmoins, des corniches à la génoise peuvent être acceptées dans la mesure d'une modénature simple et peu saillante. Dans le dessin de leur profil, les corniches sont généralement plus hautes que profondes.



EXEMPLES DE PROFILS DE CORNICHES

Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

### **Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne.

Elles seront en zinc (plus ponctuellement en cuivre d'aspect patiné) et les dauphins seront en fonte.

Les gouttières à la balanine seront conservées.

### **Ouvertures en façade**

Prédominance des pleins sur les vides. Les ouvertures sont peu nombreuses.

---

Les portes et fenêtres se superposent à l'axe.

La proportion des ouvertures, lorsqu'elles présentent des variations sur une seule et même façade, devra être dégressive au fur et à mesure de l'ascension des niveaux du bâtiment.

Elles sont généralement identiques sur un même étage en dehors du rez-de-chaussée.

Les baies sont plus hautes que larges.

Des baies de proportions carrées ou rondes/ovales pourront être acceptées ponctuellement, pour les baies du dernier niveau sous l'égout de toiture.

Les linteaux sont majoritairement droits.

Très rarement et sur avis de l'Architecte de Bâtiment de France, l'arc de plein cintre ou surbaissé pourra être employé (notamment pour les portes d'entrées).

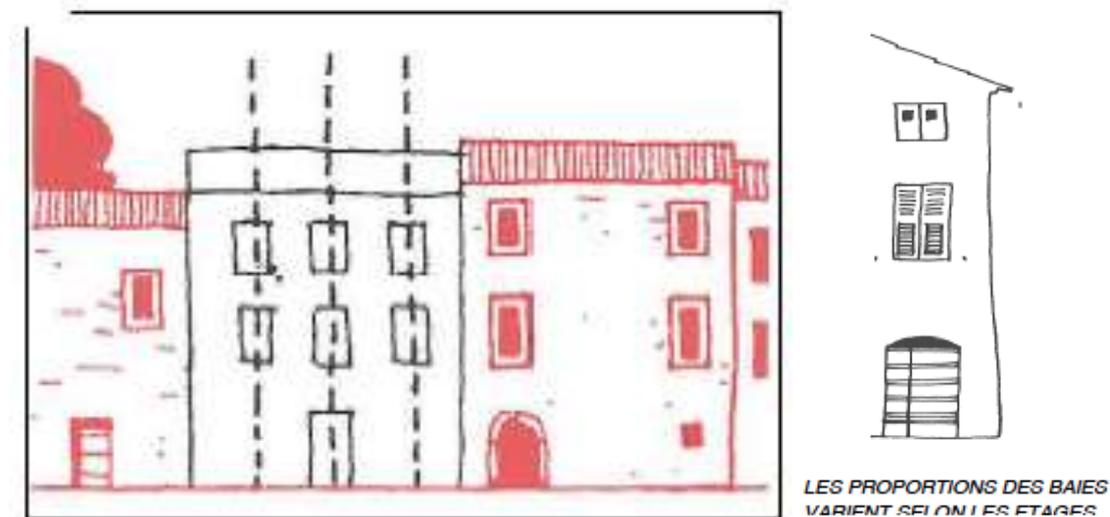


Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

### **Menuiseries extérieures**

Les vitrages sont redécoupés par des meneaux (petits bois) de façon à former des rectangles plus hauts que larges.

Dans le cadre de menuiseries peintes, la teinte devra être en accord avec les teintes déjà employées dans le centre ancien.

Les couleurs blanches ou trop claires sont à proscrire.

Il est préconisé d'opter pour une couleur en contraste avec celle employée en façade. Ainsi, une façade employant une couleur chaude, s'accommodera mieux d'une couleur froide pour l'ensemble de ses menuiseries extérieures (et inversement).

L'usage du PVC est pros crit pour les menuiseries et les fenêtres

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

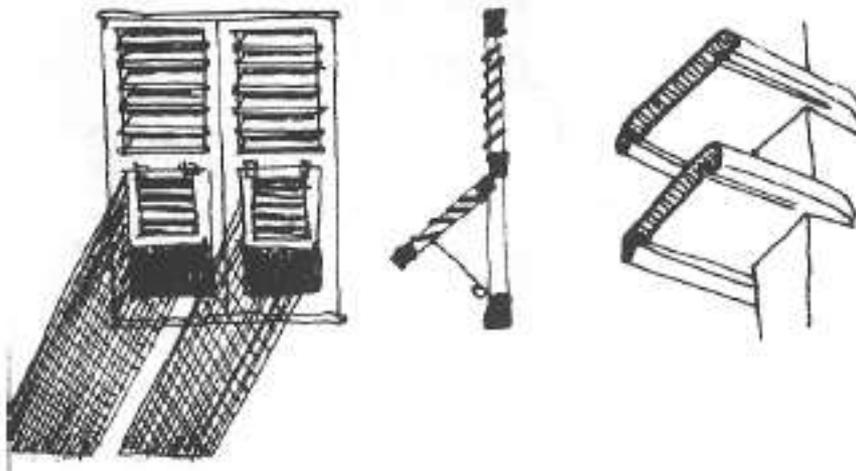
Sont interdits :

- les vitrages réfléchissants
- les vitrages colorés (sauf édifice à caractère religieux et tympans des portes).

Les volets sont à persiennes pour les baies plus hautes que larges, ils sont pleins pour les baies des combles se présentant en format rond, ovale ou carré. Leur aspect et leur teinte se coordonnent aux menuiseries des fenêtres.

Sont à proscrire :

- le scellement des volets sur cadre



EXEMPLE DE VOLETS PERSIENNES A JALOUSIE

*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

### Les appuis des fenêtres

Lorsqu'ils existent, ils sont peu épais et peu saillants.

Ils sont en pierre locale (taillée) ou en carreaux de terre-cuite (pose droite).

### Les portes d'entrées

Comme les baies, elles sont plus hautes que larges.

Elles sont en bois à lame croisées (horizontales ou en arrêtes de poisson) ou à panneaux.

Elles sont à simple ou double battant.

Elles peuvent être vitrées et reprennent les caractéristiques des fenêtres dans ce cas.

Les seuils des portes sont en pierre locale (taillée) ou en carreaux de terre-cuite (pose droite).

L'imposte vitrée est autorisée en couronnement de la porte d'entrée. Sa largeur sera égale à celle de la porte d'entrée. Elle se développera en plein-cintre.

Dans un souci de coût et pour répondre au besoin de sécurité, les portes (blindées de type 3 points) pourront être plaquées de lames de bois (1cm d'épaisseur minimum) afin de répondre aux exigences patrimoniales du centre ancien.

La teinte choisie pour les menuiseries extérieures devra être coordonnée pour l'ensemble des fenêtres et volets de la façade de la construction.

---

## **Les garde-corps**

Les garde-corps sont en fer-forgé à barreaux droits section ronde ou carrée en fer-forgé, couverts d'un fer plat en main courante.

Leur teinte se coordonne à l'ensemble des menuiseries ou de couleur naturelle.

Sont interdits :

- les garde-corps maçonnés sur les balcons
- Les garde-corps composés de balustres
- Les garde-corps vitrés ou en plexiglas

## **La modénature et les éléments décoratifs**

Les éléments décoratifs (modénature maçonnée ou menuisées) sont rares et sont réservées spécifiquement aux casone et palazzi qui se distinguent par une architecture isolée et une modénature plus riche en façade.

A ce titre seulement, un encadrement de la porte d'entrée en pierre de taille locale en saillie de la façade (saillie inférieure ou égale à 7 cm) ou un encadrement peint au badigeon de chaux peut –être admis.

## **Le traitement des limites parcellaires**

### Les clôtures

Elles seront formées de préférence par des murs ou du végétal ou de la ferronnerie.

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

Les clôtures de plus de 1 mètre de hauteur s'assureront de leur intégration patrimoniale bâtie et paysagère.

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

- les grillages de type industriels et toute clôture plastifiée sont à proscrire.
- les murs chaperonnés par des tuiles,
- les murs à redents,
- les tubes horizontaux,
- les fils barbelés et grillage simple torsion.
- toutes espèces invasives listée à l'inventaire de flore du pays de Balagne

En limite de zones naturelles et agricoles, les limites parcellaires pourront être formalisées par de simples piquets de bois ronds reliés entre eux par un fil galvanisé.

### Les portails

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Ils sont en fer forgé ou en bois. Les barreaux sont verticaux.

Ils peuvent comprendre un soubassement plein sur la partie inférieure.

Les piliers maçonnés, lorsqu'ils existent présentent une hauteur inférieure ou égale à la clôture à laquelle ils se rattachent.

## **Matériaux de façade**

### **Les enduits**

Sont interdits :

- les enduits projetés écrasés
- les enduits plastifiés (RPE)

Sont autorisés :

- les enduits à la chaux teintés dans la masse
- les enduits de terre
- Les badigeons

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin. L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par brossage, sans souligner les joints de pierre.

La couleur des enduits doit être fidèle aux couleurs de la pierre et de la terre locale afin d'obtenir une unité avec le paysage bâti et naturel environnant.

La nature, la mise en œuvre et la couleur d'un enduit doit être identique pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

Elle pourra être relative sur conseil avisé de l'architecte des bâtiments de France pour les façades présentant une façade sur rue et une façade sur jardin par exemple.

### **La pierre**

La pierre utilisée sera obligatoirement d'essence locale : granit.

Si la pierre est utilisée en habillage d'un mur maçonné, elle aura une épaisseur minimale de 25 cm. Habiller les tableaux et retours.

Le simple plaquage est interdit.

Les joints des murs en pierre seront soit bourrés avec des éclats de pierre, soit remplis au mortier de chaux. Dans ce dernier cas, le mortier ni en sailli ni en creux et sa teinte ne contrastera pas avec celle de la pierre.

Sont interdits :

- les joints tracés au fer
- les joints peints
- les faux joints.

Sont interdits :

- les parements métalliques (bardages, cassettes, etc.)
- le béton brut ou lazuré
- les murs-rideaux : châssis vitrés comprenant plusieurs étages.
- les imitations de matériaux

### **Equipements annexes**

*Antennes, Paraboles*

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

Par ailleurs, les solutions collectives sont recherchées afin de limiter la multiplication des équipements.

Tous les équipements de réception sont implantés de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public :

- couleur similaire à la toiture ou à la façade selon leur implantation
- dimensions minimales
- emplacement invisible depuis l'espace public

---

### *Climatiseurs*

Il sera préférable d'opter pour des équipements ne comprenant pas d'unité extérieure.

Dans ce cas, la grille de sortie d'air en façade présentera une teinte similaire à l'enduit de façade.

Plus généralement, les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction.

Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasse ou en niche en façade.

La niche devra être refermée par une grille en fer forgé ou par une persienne.

Sont interdits :

- les éléments saillants en toiture et en façade du bâtiment
- tout équipement visible depuis l'espace public

### *Capteurs solaires*

Les capteurs solaires sont interdits en toiture et en façade sur l'ensemble de la zone.

### *Petit éolien*

Le petit éolien est interdit sur l'ensemble de la zone

#### **- Bâtiments publics**

Dans le cas particulier des bâtiments publics, des adaptations au présent règlement sont possibles afin de répondre aux contraintes fonctionnelles et programmatiques auxquelles ils sont soumis.

Ces adaptations devront être motivées au cas par cas, sur avis d'un architecte qualifié dans le patrimoine.

## **ARTICLE UA12 - Stationnement des véhicules**

### 1. Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.

1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

## 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### 2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### 2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.2 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UA13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés avec des essences locales
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
4. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces. Pour les plantations ( haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

---

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée. La densité des occupations du sol autorisées résulte de l'application des articles 1 à 13 du règlement de la zone et des éventuelles indications portées au document graphique du P.L.U. sur la zone.

## chapitre II - zone UB

---

La zone UB est une zone d'urbanisation de densité moyenne, à programmes résidentiels qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer.

L'enjeu de cette zone est d'encourager une densification à partir de l'existant qui développe des caractéristiques bâties communes avec le centre du village.

Cette zone, en co-visibilité immédiate avec le centre ancien de Lumio doit également prendre en considération la qualité paysagère inhérente à l'aménagement des terrains en pente forte.

La zone UB comprend un sous secteur UBa correspond au bas du noyau historique avec un fort caractère paysager lié à la présence de nombreux jardins

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. Les constructions à usage agricole

---

## ARTICLE UB2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
  
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L. et R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (art. L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
  - Les défrichements sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.331 et R.311-2 du Code Forestier.
  - Les constructions, de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-dessous et des interdictions prévues à l'article UB 2, isolées ou par ensembles,
    - les lotissements,
    - les constructions à usage d'habitation, les commerces et les dépôts inclus,
    - les équipements sportifs et de loisirs, les piscines,

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

Outre les programmes énoncés à l'article précédent peuvent être admis :

- Les installations classées et petites entreprises artisanales, liées à l'activité du village (parkings, petits ateliers de mécanique, stations services, alimentations, boulangeries, charcuteries, textiles, habillement, bâtiments et travaux publics, transports, réparations et services, etc...) ou soumises à simple déclaration,

### **À condition :**

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendies, explosions) ;

- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles UB-10, UB-11 et UB-13 du présent règlement.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

#### Aspect de la voirie (publique et privée)

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies nouvelles privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies nouvelles devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de plate forme et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des ordures ménagères, et être bordées de trottoirs d'au moins 1.5 mètres, sauf dans le cas d'un obstacle ou d'un patrimoine remarquable paysager, architectural ou urbain.

Dans le cadre de voies déjà existantes et à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 1m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans emmarchement.

Il conviendra de formaliser les espaces voués aux cheminements piétons par un revêtement spécifique ou une signalisation horizontale.

Toutes les voiries comprendront un caniveau central dans le cadre des voies perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les voies parallèles aux courbes de niveaux comprendront un ou deux caniveaux de part et d'autre de la chaussée.

---

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale.

Le traitement des espaces de voirie en matériaux noirs ou imperméables est proscrit pour les voies de desserte locale. Il sera préféré un revêtement de sol perméable et s'intégrant dans le contexte patrimonial.

Le traitement de surface des sentiers, chemins piétonniers et trottoirs

L'usage de la pierre pour le traitement de surface des espaces piétons (et plus particulièrement de la calade) est préférable sur l'ensemble de la commune de Lumio afin de faire prévaloir une identité commune à toutes les zones.

Les trottoirs pourront également être traités en dalle de pierre locale.



La pose de la pierre locale en « opus incertum » est à éviter sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement sur les voiries et les espaces publics.

## **ARTICLE UB4 - Desserte par les réseaux**

### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Lorsque le recueil des eaux pluviales se fait en milieu non artificialisé, l'ouvrage de recueil de l'eau pourra être une simple noue, stabilisée par des dispositifs relevant de l'ingénierie paysagère (film géotextile matériaux bio-sourcé, usage du bois....), proche de l'ambiance naturelle et paysagère).

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

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

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si

---

possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

*Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques".*

#### 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

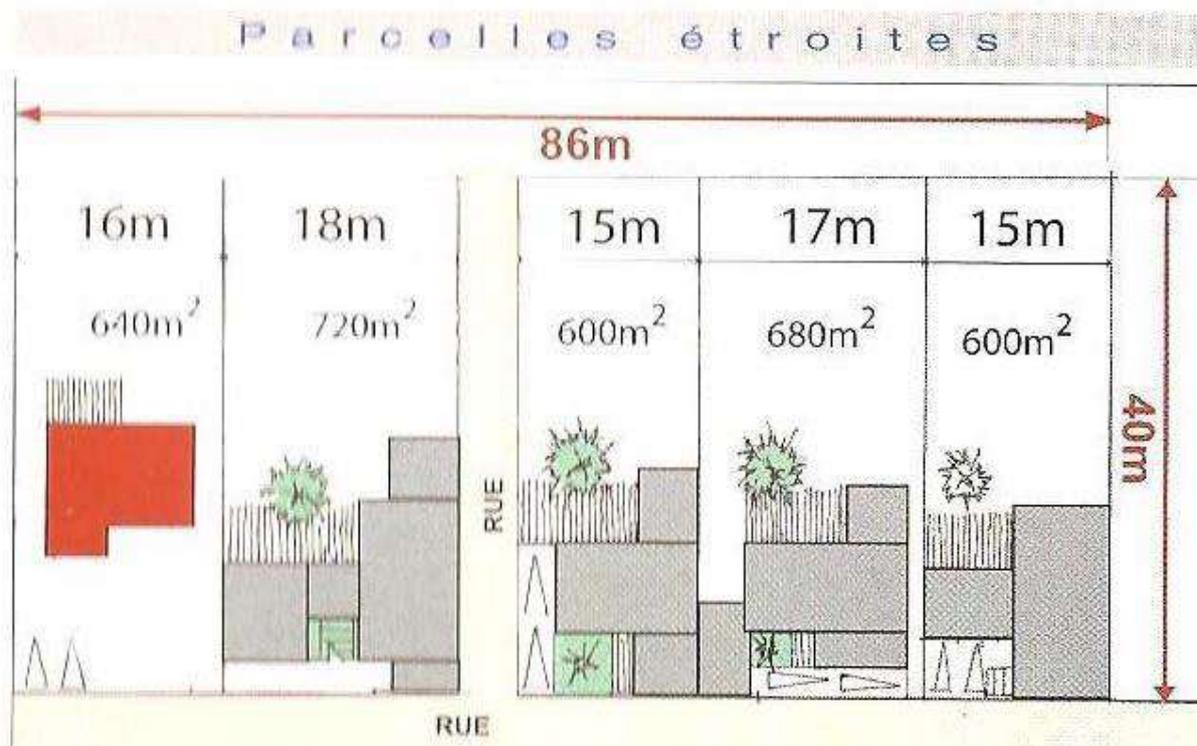
- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

#### **ARTICLE UB5 -      Caractéristiques des terrains**

Dans les quartiers de logements individuels, la forme des parcelles et l'implantation des constructions sur ces parcelles concourent à l'image urbaine du quartier et à la qualité de vie des habitants.

Les parcelles étroites et allongées permettent de constituer un front bâti sur la rue qui structure la limite entre espace privé et espace public : elles seront favorisées dans l'ensemble de la zone.

Un parcellaire étroit et profond est favorable à la cohérence du tissu urbain et sera préféré pour l'implantation d'une nouvelle construction.



#### **ARTICLE UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La construction à édifier doit être implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
2. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait de la limite de l'alignement futur tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou de la limite de l'alignement existant est autorisée lorsque la parcelle est bordée sur l'ensemble de sa périphérie par des voies publiques. Ce retrait ne pourra cependant excéder quatre (4) mètres.

#### **ARTICLE UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'objet :

- rechercher la densité
- préserver des respirations entre les constructions mitoyennes

Les constructions s'implantent en limites séparatives sur un ou deux côtés ou peuvent se présenter en retrait de la limite séparative sans dépasser toutefois 4 mètres.

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 6 mètres.

---

**ARTICLE UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE UB9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 35 % de la superficie de la parcelle.

Un coefficient d'espace vert est attendu sur l'ensemble de la zone à raison de 35% de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement végétalisées à raison d'un arbre par véhicule et la mise en œuvre de dalles alvéolaires enherbées ou de pavement sur gazon seront considérées dans ce coefficient.

En secteur UBa, afin de maintenir un aspect de jardin / village, le coefficient d'emprise au sol sera de 25 % avec un coefficient d'espace vert de 45 %

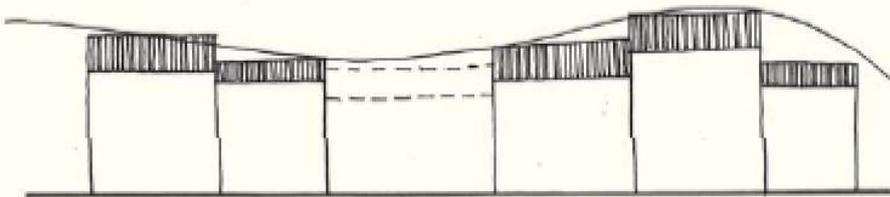
**ARTICLE UB10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder R + 1 et 6 mètres.

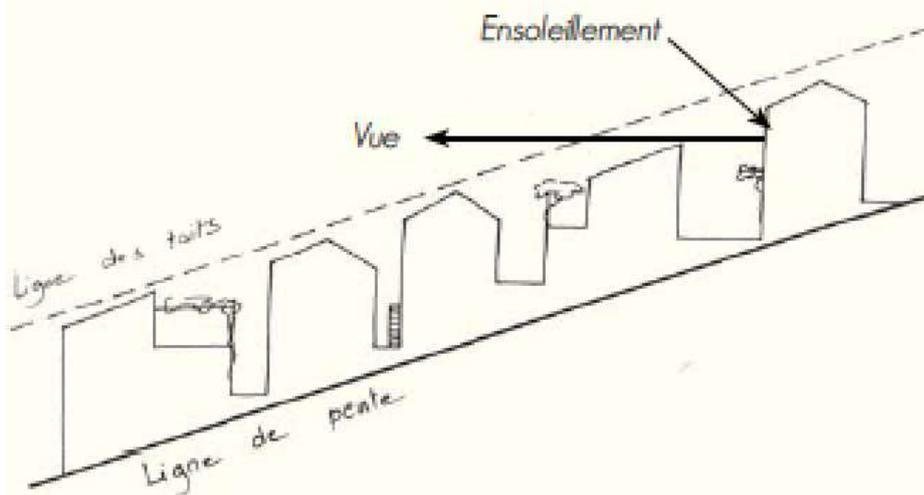
La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut situé sous l'égout de la toiture, étant entendu que ces deux points doivent être pris sur des façades différentes du même bâtiment, qu'aucun étage n'est inclus dans la toiture, et que les garages, ou autres soubassements aménagés ouvrant sur l'extérieur, comptant pour un niveau complet.

Dans un village, une construction nouvelle s'insère harmonieusement lorsque sa hauteur respecte la silhouette du bâti.

Les surélévations débordant cette silhouette seront évitées. En-deçà (volumes à rez-de-chaussée par exemple), une surélévation sera fortement recherchée.



Hauteur par rapport aux autres constructions



Illustrations : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## ARTICLE UB11 - Aspect extérieur des constructions

Unité architecturale dans les lotissements : pour aboutir à des ensembles construits homogènes les règlements de lotissements devront comporter des règles précises concernant l'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent être établis sur les bases suivantes :

### Les aménagements extérieurs

#### Murs de soutènement

L'ensemble de la zone étant soumise à une contrainte topographique forte et une densité plus faible des constructions, il convient de réglementer l'aspect extérieur des aménagements en terrasses : excavations et remblais.

---

Les terrains seront aménagés en terrasses, comme il est d'usage en milieux urbain contraints.

Ces terrasses ne pourront dépasser plus de 3 mètres de hauteur afin de limiter l'impact visuel de l'excavation ou du remblai sur le paysage environnant.

Une étude structure sera attendue pour les murs de soutènement dépassant 1,5m de hauteur.

Les murs de soutènements présenteront une épaisseur de 40cm minimum et comprendront les dispositifs nécessaires au drainage des eaux de pluie.

Sont admis les murs en pierres sèches, en moellons, en pierre de taille, en briques, en béton banché (planchette) teinté dans la masse.

Sont proscrits :

- les murs de soutènement en blocs bétons, en gabions et en module béton-jardinière
- Les talus en enrochement et enherbés

#### Jardin

Les jardins seront plantés d'essences locales ou de vergers.

Des espaces de terrasses pourront être aménagés.

Il conviendra de préférer les terrasses dallées, pavées ou sur plot afin de préserver une capacité maximale d'absorption des eaux de pluie sur la partie de la parcelle non bâtie.

Elle pourra comprendre une treille légère en fer forgé ou en structure filaire agrémenté de végétaux grimpants, comme il est d'usage au village.

#### **L'implantation du bâti sur la parcelle**

Les constructions devront s'inscrire dans la pente, les faitages des toitures doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Dans le cadre de toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement aux courbes de niveaux.

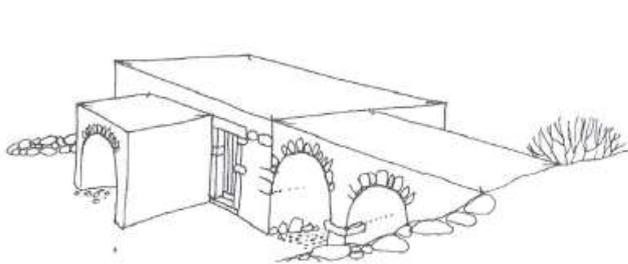
#### **Le volume du bâti**

Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples.

Les étages supérieurs ne se présenteront pas en saillie vis à vis des étages des étages inférieurs sauf pour le cas du niveau de rez-de-chaussée.

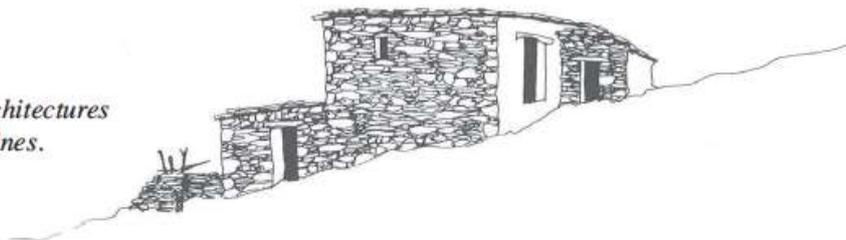
Les nouvelles constructions et les modifications de volumes devront se conformer à ces types de volumes.

L'architecture devra afficher une parenté avec le bâti traditionnel rural de Balagne.



*L'évidente parenté entre architectures traditionnelles et contemporaines.*

*Dessin du haut : J. Poncin,  
et du bas : J. Orsolini.*



Les volumes annexes en façade sont principalement constitués d'escaliers d'accès à l'étage supérieur (R+1) et des terrasses.

### **La modification et l'extension du bâti existant**

De manière générale, les façades et les volumes seront conservés dans leurs dispositions initiales.

Leur restauration sera favorisée.

Dans tous les cas, les modifications de façade devront respecter les proportions des ouvertures, la modénature générale de la façade, son rythme et son ordonnancement.

### **Dans le cadre d'une extension.**

La partie nouvelle doit obéir aux mêmes règles que les constructions neuves.

Toutefois, le problème est plus complexe, car il convient en même temps de mettre en valeur l'existant et garder une cohérence à l'ensemble.

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que de les éparpiller sur le volume initial.

- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des baies, hauteurs d'étage, type de toiture.

- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

Les surélévations des constructions existantes sont autorisées, dans le respect des règles de hauteur maximale décrites par ailleurs.

La toiture, les nouvelles fenêtres ou éléments architecturaux d'accompagnement doivent suivre, s'il y a lieu, les règles communes.

La surélévation devra s'accompagner d'une amélioration de l'aspect du bâti initial : réfection de l'enduit sur l'ensemble des façades de l'immeuble...

## Comment surélever

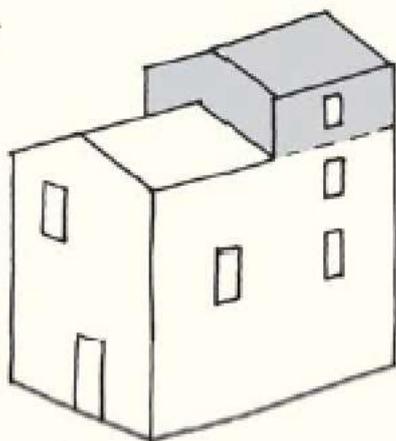
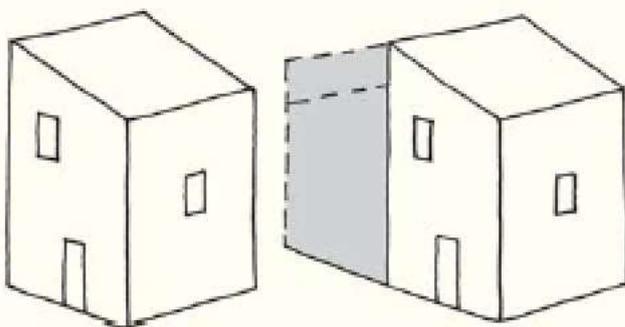


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

Les extensions verticales et horizontales devront répondre au respect du gabarit du volume initial. Ainsi, la surélévation devra respecter l'aplomb des façades et ne présenter aucun retrait ou saillie.

L'extension horizontale devra inscrire une de ses façades dans la continuité de la façade principale du bâtiment.

### sur un volume profond



Selon l'importance du pignon modifié, l'agrandissement en partie arrière atteindra le faitage ou sera limité à l'étage inférieur. Dans un village en pente, il sera limité au faitage afin de ne pas gêner la vue et dissimuler les façades des maisons situées en amont.

Agrandir dans la continuité ou différencier les hauteurs distinctement. Eviter les décalages de toiture minimes.

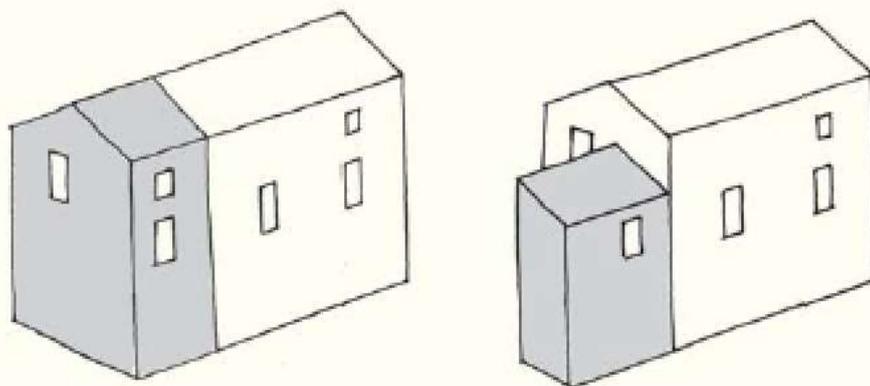


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## Volumes annexes

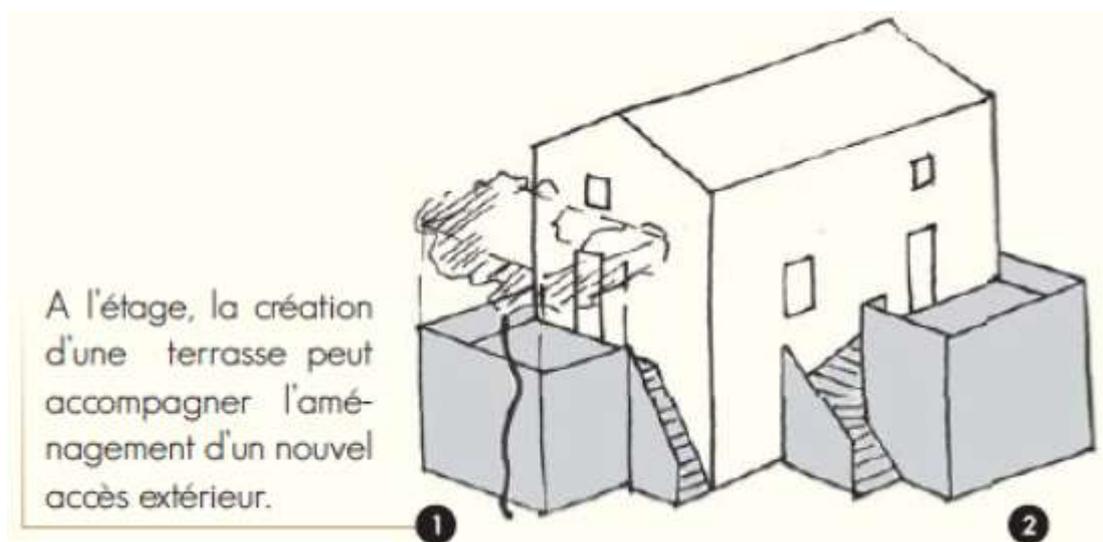


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### Terrasses

La création de terrasse est admise sous conditions :

- seules les façades de long-pan pourront accepter une terrasse
- la terrasse devra être de facture légère et ne présenter aucun élément maçonné autre que la dalle qui se développera en porte à faux uniquement. Néanmoins, la terrasse pourra comprendre l'installation d'une treille légère dont la facture sera similaire aux garde-corps (en fer forgé de préférence). La treille ne pourra dépasser la hauteur de l'étage qui s'ouvre sur la terrasse et s'inscrira sur le volume total de la terrasse.
- lorsqu'elle est maçonnée, la dalle de la terrasse, se présentera soit en porte-à-faux chaîné à la construction (ferrailage porteur non visible), soit sur voutains de briques pleines,

### Balcon

Il est également possible de transformer une fenêtre en porte-fenêtre et balcon à condition que :

- la composition générale de la façade existante soit respectée
- le garde-corps soit positionné en tableau
- les volets soient reconstitués à l'emplacement initial

Sur les constructions neuves :

- respect de l'ordonnancement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- la profondeur du balcon doit être en rapport avec la façade considérée : une grande profondeur peut occulter les autres éléments de modénature de la façade.
- le balcon sera limité à une seule façade et ne débordera pas sur une autre.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux (pas de poteaux ni de toiture).

---

## **Loggias**

Sur les constructions neuves, les loggias sont autorisées :

- dans le respect d'un ordonnancement des ouvertures vis à vis de la loggia
- la loggia doit être considérée comme une grande ouverture dans la façade et non comme une terrasse couverte. Ainsi, elle est fermée sur deux à trois côtés.
- elle sera projetée au rez-de-chaussée ou au dernier étage de la construction

## **Escaliers extérieurs et perron**

Les escaliers extérieurs sont admis sous conditions :

- ils développeront leur volée parallèlement à la façade du bâtiment
- ils comprendront une largeur maximale de 1,2m
- leur hauteur ne pourra dépasser un niveau

Le perron d'entrée du logement

Il se développera dans la continuité de l'escalier extérieur, le côté le plus long parallèle et en contiguïté avec la façade de la construction.

Le traitement du sol reprendra les caractéristiques de celui des toitures terrasses.

L'ensemble escaliers extérieurs et perron pourront également être en fer-forgé, similaire à l'ensemble des garde-corps et autres ferronneries existantes dans le village de Lumio.

## **Les toitures**

Les toitures sont à un ou deux versants, de forme simples en tuiles canal.

Les surfaces bâties de moins de 5m de profondeur seront couvertes par des toitures à simple versant ou en toit-terrasse.

Leur pente est équivalente à la pente des constructions existantes : elle ne pourra être inférieure à 15% et supérieure à 30%.

Les versants seront de préférence à pentes symétriques .

Les simples versants s'orientent dans le sens de la pente.

Les débords de toiture sont courts.

Les toitures en PST recevront des tuiles de courant et de couvert.

Le débord de toiture de la PST devra être invisible depuis l'espace public.

## **Les toitures terrasses**

Elles sont autorisées très ponctuellement lorsqu'elles participent de l'organisation et de l'inscription globale de la construction sur la parcelle et dans le village.

Elles seront réservées aux immeubles de faible hauteur s'inscrivant en continuité des aménagements extérieurs en terrasses (RDC à R+1 maximum).

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence) , soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées.

L'ensemble des édicules maçonnés et autres équipements spécifiques (moteurs de climatisation, moteur et gainage de ventilation, antennes et paraboles...) en toiture doivent être dûment organisés et camouflés en toiture et composer avec les lignes et les matériaux de l'architecture d'ensemble.

Les acrotères seront également traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade.  
Ils ne présenteront aucune saillie ou retrait par rapport à l'aplomb des façades.

Sont à proscrire :

- la mise en œuvre oblique des carreaux de terre-cuite
- la mise en œuvre en opus incertum de la pierre
- le concassé de pierre ou de ciment
- les matériaux techniques d'étanchéité visibles en toiture
- les édicules et équipements non camouflés

### **Débords de toiture et corniches**

Un simple débord de toiture (court) est préférable.

Néanmoins, des corniches à la génoises peuvent être acceptées dans la mesure d'une modénature simple et peu saillante. Dans le dessin de leur profil, les corniches sont généralement plus hautes que profondes.

### **Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne.

Elles seront en zinc (plus ponctuellement en cuivre d'aspect patiné) et les dauphins seront en fonte.

### **Ouvertures en façade**

Prédominance des pleins sur les vides. Les ouvertures sont peu nombreuses.

Les portes et fenêtres se superposent à l'axe.

La proportion des ouvertures, lorsqu'elle présente des variations sur une seule et même façade, devra être dégressive au fur et à mesure de l'ascension des niveaux du bâtiment.

Elles sont généralement identiques sur un même étage en dehors du rez-de-chaussée.

En dehors des murs pignons, les façades aveugles sont interdites.

Les baies sont plus hautes que larges.

Des baies de proportions carrées ou rondes/ovales pourront être acceptées ponctuellement, pour les baies du dernier niveau sous l'égout de toiture.

Les linteaux sont majoritairement droits.

Très rarement et sur avis de l'Architecte de Bâtiment de France, l'arc de plein cintre ou surbaissé pourra être employé (notamment pour les portes d'entrées).

### **Menuiseries extérieures**

Dans le cadre de menuiseries peintes, la teinte sera en harmonie avec la palette des enduits des façades de la construction. Les couleurs blanches ou trop claires sont à proscrire.

Il est préconisé d'opter pour une couleur en contraste avec celle employée en façade. Ainsi, une façade employant une couleur chaude, s'accommodera mieux

---

d'une couleur froide pour l'ensemble de ses menuiseries extérieures (et inversement).

L'usage du PVC est proscrit pour les menuiseries et les fenêtres

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

- les vitrages réfléchissants

- les vitrages colorés (sauf édifice à caractère religieux et tympan des portes).

Les volets sont à persiennes pour les baies plus hautes que larges, ils sont pleins pour les baies des combles se présentant en format rond, ovale ou carré.

Leur aspect et leur teinte se coordonnent aux menuiseries des fenêtres.

Sont à proscrire :

- le scellement des volets sur cadre

### Les appuis des fenêtres

Lorsqu'ils existent, ils sont peu épais et peu saillants.

Ils sont en pierre locale (taillée) ou en carreaux de terre-cuite (pose droite).

### Les portes d'entrées

Comme les baies, elles sont plus hautes que larges.

Elles sont en bois à lame croisées (horizontales ou en arrêtes de poisson) ou à panneaux.

Elles sont à simple ou double battants.

Elles peuvent être vitrées et reprennent les caractéristiques des fenêtres dans ce cas.

Les seuils des portes sont en pierre locale (taillée) ou en carreaux de terre-cuite (pose droite).

L'imposte vitrée est autorisée en couronnement de la porte d'entrée. Sa largeur sera égale à celle de la porte d'entrée. Elle se développera en plein-cintre.

La teinte choisie pour les menuiseries extérieures devra être coordonnée pour l'ensemble des fenêtres et volets de la façade de la construction.

### **Les garde-corps**

Les garde-corps sont en fer-forgé à barreaux droits section ronde ou carrée en fer-forgé, couverts d'un fer plat en main courante.

Leur teinte se coordonne à l'ensemble des menuiseries ou sera noire.

Sont interdits :

- les garde-corps maçonnés sur les balcons et terrasses.

- Les garde-corps composés de balustres

- Les garde-corps vitrés ou en plexiglas

### **La modénature et les éléments décoratifs**

En dehors des bâtiments publics, tout élément de modénature n'est pas souhaitable pour l'ensemble de la zone.

### **Le traitement des limites parcellaires**

#### Les clôtures

Elles seront formées de préférence par des murs ou du végétal ou de la ferronnerie.  
Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.  
Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.  
Les clôtures de plus de 1 mètre de hauteur s'assureront de leur intégration patrimoniale bâtie et paysagère.  
Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

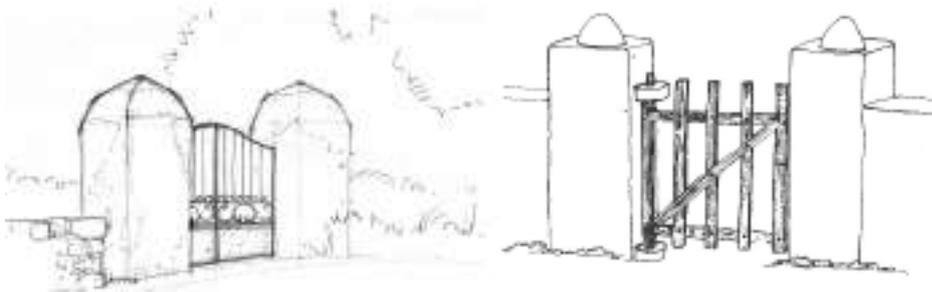
Sont proscrits :

- les grillages de type industriels et toute clôture plastifiée sont à proscrire.
- les murs chaperonnés par des tuiles,
- les murs à redents,
- les tubes horizontaux,
- les fils barbelés et grillage simple torsion.
- toutes espèces invasives listée à l'inventaire de flore du pays de Balagne

En limite de zones naturelles et agricoles, les limites parcellaires pourront être formalisées par de simples piquets de bois ronds reliés entre eux par un fil galvanisé.  
La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

### Les portails

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.  
Ils sont en fer forgé ou en bois. Les barreaux sont verticaux.  
Ils peuvent comprendre un soubassement plein sur la partie inférieure.  
Les piliers maçonnés, lorsqu'ils existent présentent une hauteur inférieure ou égale à la clôture à laquelle ils se rattachent.



*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

## **Matériaux de façade**

### **Les enduits**

Sont interdits :

- les enduits projetés écrasés
- les enduits plastifiés (RPE)

Sont autorisés :

- les enduits à la chaux teints dans la masse
- les enduits de terre
- Les badigeons

---

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin. L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par brossage, sans souligner les joints de pierre.

La couleur des enduits doit être fidèle aux couleurs de la pierre et de la terre locale afin d'obtenir une unité avec le paysage bâti et naturel environnant.

La nature, la mise en œuvre et la couleur d'un enduit doit être identique pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

Elle pourra être relative sur conseil avisé de l'architecte des bâtiments de France pour les façades présentant une façade sur rue et une façade sur jardin par exemple.

### **La pierre**

La pierre utilisée sera obligatoirement d'essence locale : granit.

Si la pierre est utilisée en habillage d'un mur maçonné, elle aura une épaisseur minimale de 25 cm. Habiller les tableaux et retours.

Le simple plaquage est interdit.

Les joints des murs en pierre seront soit bourrés avec des éclats de pierre, soit remplis au mortier de chaux. Dans ce dernier cas, le mortier ni en sailli ni en creux et sa teinte ne contrastera pas avec celle de la pierre.

Sont interdits :

- les joints tracés au fer
- les joints peints
- les faux joints.

Sont interdits :

- les parements métalliques (bardages, cassettes, etc.)
- le béton brut ou lazuré
- les murs-rideaux : châssis vitrés comprenant plusieurs étages.
- les imitations de matériaux

### **Equipements annexes**

Les équipements ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ils seront de couleur sombre ou similaire du contexte dans lequel ils s'insèrent.

#### *Antennes, Paraboles*

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

Par ailleurs, les solutions collectives sont recherchées afin de limiter la multiplication des équipements.

Tous les équipements de réception sont implantés de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public :

- couleur similaire à la toiture ou à la façade selon leur implantation
- dimensions minimales
- emplacement invisible depuis l'espace public

#### *Climatiseurs*

Il sera préférable d'opter pour des équipements ne comprenant pas d'unité extérieure.

Dans ce cas, la grille de sortie d'air en façade présentera une teinte similaire à l'enduit de façade.

Plus généralement, les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction.

Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasse ou en niche en façade.

La niche devra être refermée par une grille en fer forgé ou par une persienne.

Sont interdits :

- les éléments saillants en toiture et en façade du bâtiment
- tout équipement visible depuis l'espace public

#### *Capteurs solaires*

Les capteurs solaires sont autorisés lorsqu'ils sont positionnés au sol et accompagné d'un élément occultant la partie basse généralement en console.

Les panneaux solaires devront être comme « encastrés » dans un aménagement qui sera similaire aux traitements des espaces extérieurs et de la construction à laquelle ils se rattachent.

#### *Petit éolien*

Le petit éolien est autorisé sous condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à 10 mètres.

Les arbres éoliens sont également admis à condition qu'ils s'insèrent dans un contexte planté.

#### **Les piscines**

Les piscines sont autorisées dans le secteur sous conditions :

- les espaces aménagés autour du bassin (plus spécifiquement les aménagements minéralisés) seront de mêmes matériaux et mise en œuvre que la construction

Sont proscrits :

- les couleurs claires ou trop vives.

- **Bâtiments publics**

Dans le cas particulier des bâtiments publics, des adaptations au présent règlement sont possibles afin de répondre aux contraintes fonctionnelles et programmatiques auxquelles ils sont soumis.

Ces adaptations devront être motivées au cas par cas, sur avis d'un architecte qualifié dans le patrimoine.

## **ARTICLE UB12 - Stationnement des véhicules**

### 1. Dispositions générales :

- 
- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
  - 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.
  - 1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

## 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### **2.1. Constructions à usage d'habitat :**

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### **2.2. Constructions à usage d'activités :**

2.2.1 Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

### **2.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment**

2.3.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de

stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

- 2.3.2 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **ARTICLE UB13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés avec des essences locales
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
4. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.
5. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.  
Pour les plantations ( haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée. La densité des occupations du sol autorisées résulte de l'application des articles 1 à 13 du règlement de la zone et des éventuelles indications portées au document graphique du P.L.U. sur la zone.

### **ARTICLE UB15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

1- Apports solaires Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3. Un Calcul de Facteur de lumière de jour sera réalisé de manière à assurer : 1,5 % dans les chambres ; 2 % dans les séjours »

\*Rapport entre l'éclairement naturel reçu en un point du local et l'éclairage extérieur en un site parfaitement dégagé par ciel couvert.

## **ARTICLE UB16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

# chapitre IV - zone UC

---

La zone UC est une zone d'habitat de densité moyenne qui se développe en seconde périphérie à l'Ouest du village de Lumio et sur l'anse de Sant'Ambroggio.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs
6. Le stationnement isolé de caravanes
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts
8. Les dépôts en plein air
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. Les constructions à usage agricole

### ARTICLE UC2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

#### Aspect de la voirie

Dans le cadre de voies déjà existantes et à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 2m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans emmarchement.

Il conviendra de formaliser les espaces voués aux cheminements piétons par un revêtement spécifique ou une signalisation horizontale.

Toutes les voiries comprendront un caniveau central dans le cadre des voies perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les voies parallèles aux courbes de niveaux comprendront un ou deux caniveaux de part et d'autre de la chaussée.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale.

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit pour les voies de desserte locale.

Il sera préféré un revêtement de sol perméable et s'intégrant dans le contexte patrimonial.

#### Le traitement de surface des sentiers, chemins piétonniers et trottoirs

L'usage de la pierre pour le traitement de surface des espaces piétons (et plus particulièrement de la calade) est préférable sur l'ensemble de la commune de Lumio afin de faire prévaloir une identité commune à toutes les zones.

Les trottoirs pourront également être traités en dalle de pierre locale.



La pose de la pierre locale en « opus incertum » est à éviter sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement sur les voiries et les espaces publics.

## ARTICLE UC4 - Desserte par les réseaux

### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Lorsque le recueil des eaux pluviales se fait en milieu non artificialisé, l'ouvrage de recueil de l'eau pourra être une simple noue, stabilisée par des dispositifs relevant de l'ingénierie paysagère (film géotextile matériaux bio-sourcé, usage du bois...), proche de l'ambiance naturelle et paysagère).

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter après opération les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

---

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées y compris les eaux ménagères est obligatoire.

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

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

## 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,

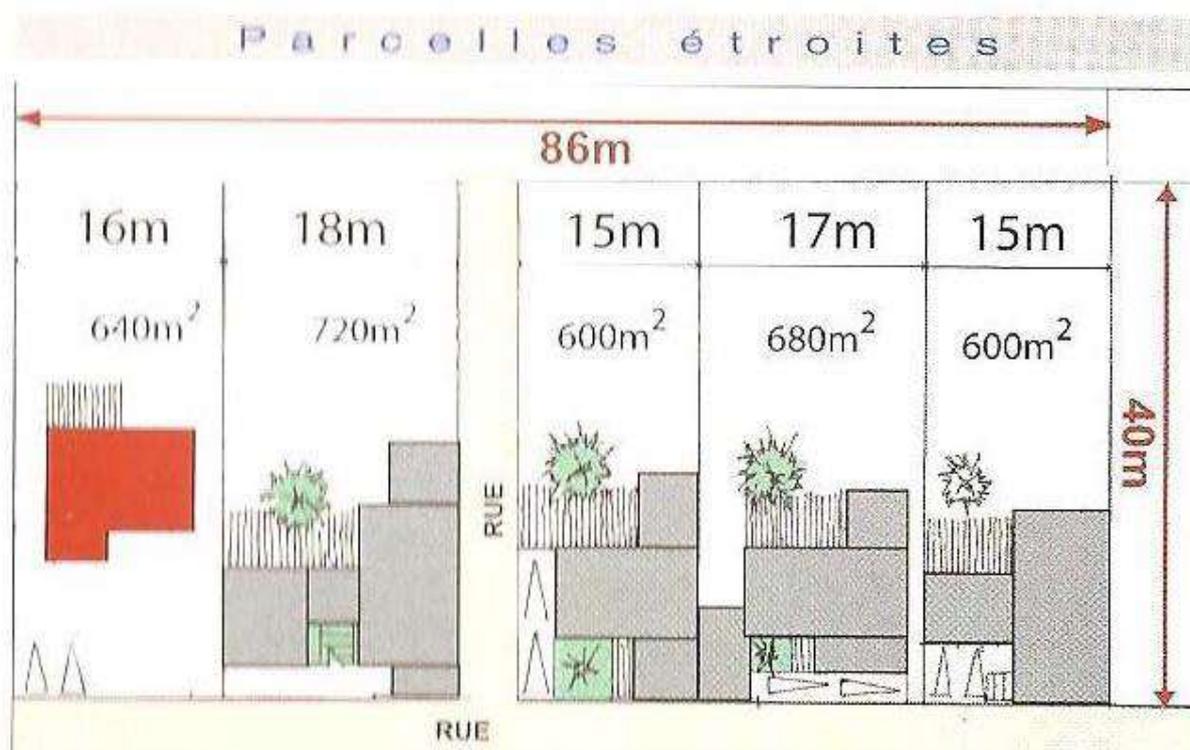
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

## ARTICLE UC5 - Caractéristiques des terrains

Dans les quartiers de logements individuels, la forme des parcelles et l'implantation des constructions sur ces parcelles concourent à l'image urbaine du quartier et à la qualité de vie des habitants.

Les parcelles étroites et allongées permettent de constituer un front bâti sur la rue qui structure la limite entre espace privé et espace public : elles seront favorisées dans l'ensemble de la zone.

Un parcellaire étroit et profond est favorable à la cohérence du tissu urbain et sera préféré pour l'implantation d'une nouvelle construction.



## ARTICLE UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée (balcon non compris) :

1. En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

- 
2. En respectant un retrait minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.

#### **ARTICLE UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'objet :

- rechercher la densité
- préserver des respirations entre les constructions mitoyennes

Les constructions s'implantent en limites séparatives sur un ou deux côtés ou peuvent se présenter en retrait de la limite séparative sans dépasser toutefois 4 mètres.

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 6 mètres.

Les bassins des piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions accolées à usage de stationnement sont autorisées lorsque les constructions nouvelles à édifier sont réalisées en mitoyenneté de constructions existantes implantées en limite séparative.

Conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, une servitude de cour commune pourra être établie. Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celles définies plus haut avec un minimum de 3 m lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. Dans ce cas, l'assiette de la cour commune ne pourra être partagée que par un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'une claire-voie, la hauteur totale de cette clôture ne pouvant excéder 2,50 m.

#### **ARTICLE UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions s'implantent en continuité des constructions existantes ou peuvent se présenter en discontinuité sans dépasser toutefois 4 mètres de distances.

#### **ARTICLE UC9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 25 % de la superficie de la parcelle.

Un coefficient d'espace vert est attendu sur l'ensemble de la zone à raison de 35% de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement végétalisées à raison d'un arbre par véhicule et la mise en œuvre de dalles alvéolaires enherbées ou de pavement sur gazon seront considérées dans ce coefficient d'espace vert.

## ARTICLE UC10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 6 mètres et R + 1 niveaux dans la zone UC.

La hauteur des constructions pourra admettre ponctuellement un R+2 (sur 40% maximum de l'emprise bâtie totale de l'opération) pour les opérations immobilières incluant des logements sociaux ou d'accession à la propriété.

Dans ces cas spécifiques, il conviendra de s'assurer de la bonne intégration paysagère des constructions en veillant à :

- préserver les vues sur le paysage bâti du centre ancien de Lumio depuis les espaces publics
- préserver les vues sur le littoral depuis les espaces publics

La hauteur du bâti s'appréciera également en fonction des entités géographiques, de la topographie et des espaces publics principaux de la commune.

Aussi, les constructions en aval de la route territoriale ne devront pas dépasser la côte NGF de cette voie de plus de 4 mètres.

La hauteur admise des vide-sanitaires ne dépassera pas 1,5 mètres.

## ARTICLE UC11 - Aspect extérieur des constructions

### 1 - Dispositions générales :

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

1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

1.3. La charte architecturale, urbaine et paysagère du Pays de Balagne devra être respectée

### 2 - Dispositions particulières :

---

## 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

## 2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

## 2.3. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une unité de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

## 2.4. Extensions de constructions existantes

Les extensions du bâti existant, y compris les verrières, doivent prolonger le volume initial et ne pas se présenter sous l'aspect d'ajouts.

Les pergolas doivent être de facture légère, en bois de préférence, sur dés en maçonnerie. L'adjonction de verrières fermant les balcons ou les loggias est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet d'ensemble.

## 2.5. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons et la couverture est réalisée en tuiles rondes ou romanes.

Les couvertures des constructions peuvent également être réalisées en toitures terrasses. L'aménagement des toitures terrasses fait l'objet d'un traitement soigné, au même titre que celui des façades.

## 2.6. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

## 2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

## 2.8. Matériaux, couleurs

Les teintes blanches, trop claires, les ocres jaunes sont à exclure.

## 2.9. Clôtures

Dans les opérations d'ensemble et lors de permis de construire groupés, les clôtures implantées sur voies et emprises publiques doivent être architecturées et conçues dans une unité de style et de traitement.

Les clôtures sur voies constituées de grillage sont interdites.  
La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

## 2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE UC12 - Stationnement des véhicules

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

### 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1. Constructions à usage d'habitat :**

---

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

## **2.2. Constructions à usage d'activités :**

Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

## **1.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment :**

**1.3.1** Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

**1.3.2** Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## **ARTICLE UC13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.
2. Pour toute opération comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 10 % de la surface du terrain.
3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre pour 4 places.
4. Les voies doivent être obligatoirement végétalisées par des arbres de haute tige.
5. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et

mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.  
Pour les plantations (haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

5. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.
  
6. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Sans objet



# chapitre V - zone UD

---

Extrait du rapport de présentation : Rappel

zone résidentielle, suffisamment équipées et présentant un intérêt paysager

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, et les installations et constructions à usage d'activités industrielles qui ne relèvent pas d'un intérêt général et/ou d'une utilité publique, à l'exception de ceux visés à l'article UD2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle (atelier de mécanique, établissement de soins, hôpital, clinique, installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation)
11. Les constructions à usage agricole

---

## **ARTICLE UD2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée et qu'elles participent à son bon fonctionnement
  - que leur implantation, leurs équipements associés et leurs dispositions soient conformes avec la réglementation en vigueur pour ce qui concerne la sécurité des personnes et des biens environnants, les nuisances entraînées et les modalités de construction
3. Les travaux de confortation et de réhabilitation des immeubles bâtis existants, sans augmentation de la surface de plancher hors œuvre, brute ou nette, existante avant travaux.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## **ARTICLE UD3 - Accès et voirie**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### Aspect de la voirie (publique et privée)

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies nouvelles privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies nouvelles devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de plate forme et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des ordures ménagères, et être bordées de trottoirs d'au moins 1.5 mètres, sauf dans le cas d'un obstacle ou d'un patrimoine remarquable paysager, architectural ou urbain.

Dans le cadre de voies déjà existantes et à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 1m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans emmarchement.

Il conviendra de formaliser les espaces voués aux cheminements piétons par un revêtement spécifique ou une signalisation horizontale.

Le traitement des espaces de voirie en matériaux noir ou imperméable est proscrit pour les voies de desserte locale.

#### Le traitement de surface des sentiers, chemins piétonniers et trottoirs

L'usage de la pierre pour le traitement de surface des espaces piétons (et plus particulièrement de la calade) est préférable sur l'ensemble de la commune de Lumio afin de faire prévaloir une identité commune à toutes les zones.

## **ARTICLE UD4 - Desserte par les réseaux**

### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Lorsque le recueil des eaux pluviales se fait en milieu non artificialisé, l'ouvrage de recueil de l'eau pourra être une simple noue, stabilisée par des dispositifs relevant de l'ingénierie paysagère (film géotextile matériaux bio-sourcé, usage du bois...), proche de l'ambiance naturelle et paysagère).

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

---

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées y compris les eaux ménagères, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

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

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

## **ARTICLE UD5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

En outre, en l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

## **ARTICLE UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction à édifier doit être implantée (balcon non compris) :

1. En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales
2. En respectant un retrait minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.

## **ARTICLE UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation de la construction (balcon compris) est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 4 mètres, soit  $L \geq H/2$  et  $L > 4$  mètres.
2. Les bassins des piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
3. Les constructions accolées à usage de stationnement sont autorisées lorsque les constructions nouvelles à édifier sont réalisées en mitoyenneté de constructions existantes implantées en limite séparative.

## **ARTICLE UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

---

## **ARTICLE UD9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 15 % de la superficie de la parcelle.

Un coefficient d'espace vert est attendu sur l'ensemble de la zone à raison de 35% de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement végétalisées à raison d'un arbre par véhicule et la mise en œuvre de dalles alvéolaires enherbées ou de pavement sur gazon seront considérées dans ce coefficient.

## **ARTICLE UD10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- en UD : 6 mètres et R + 1

## **ARTICLE UD11 - Aspect extérieur des constructions**

### 1 - Dispositions générales :

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

1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

### 2 - Dispositions particulières :

#### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### 2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées

ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

### 2.3. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une unité de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

### 2.4. Extensions de constructions existantes

Les extensions du bâti existant, y compris les verrières, doivent prolonger le volume initial et ne pas se présenter sous l'aspect d'ajouts.

Les pergolas doivent être de facture légère, en bois de préférence, sur dés en maçonnerie. L'adjonction de verrières fermant les balcons ou les loggias est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet d'ensemble.

### 2.5. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons et la couverture est réalisée en tuiles rondes ou romanes vieillies. Les faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant, les couvertures des constructions peuvent également être réalisées en toitures terrasses. L'aménagement des toitures terrasses fait l'objet d'un traitement soigné, au même titre que celui des façades.

### 2.6. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

### 2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.8. Matériaux, couleurs

Les teintes blanches, trop claires, les ocres jaunes sont à exclure.

### 2.9. Clôtures

Les clôtures doivent être discrètes et être accompagnées d'arbustes et de haies.

---

Dans les opérations d'ensemble et lors de permis de construire groupés, les clôtures implantées sur voies et emprises publiques doivent être architecturées et conçues dans une unité de style et de traitement.

La hauteur des clôtures sera limitée à une hauteur de 1 mètre le long de la RD 111.

La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

## 2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE UD12 - Stationnement des véhicules

### 1. Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

### 2. Calcul des normes :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1. Constructions à usage d'habitat :**

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

## **2.2. Constructions à usage d'activités :**

- Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

## **1.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment**

- Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
- Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## **ARTICLE UD13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.
2. Pour toute opération comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 10 % de la surface du terrain.
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 véhicules devront être plantées d'un arbre pour 4 places.
4. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.
5. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de

---

débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.  
Pour les plantations ( haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

6. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

- Non réglementée.

# chapitre VI - zone UKi

---

Il s'agit de l'emprise du camp militaire de la Légion pour sa partie située sur le territoire communal et partiellement impacté par le PPRIn

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

### ARTICLE UKi 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à destination de bureaux autres que celles mentionnées à l'article 2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination d'artisanat ;
- les constructions à destination de commerces ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, gravats, végétaux, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme

### ARTICLE UKi 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS

#### CONDITIONS

- Sont admises :
  - les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
  - les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
  - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Prise en compte des divers risques et nuisances

---

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...),  
délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du titre I du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

### **ARTICLE UKi 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 1. Caractéristiques des accès

- Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte.
- Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 2. Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets. A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

### **ARTICLE UKi4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

#### 3. Eaux pluviales

Dans le cadre des aménagements, il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),
- d'envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie (cuve en descente de toiture, bassin en fond de jardin, puits drainant, ...). En complément de ces dispositions, les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées, selon les zones, par les services compétents.

#### 4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, et de télécommunication doivent être enterrés.

#### 5. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

### **ARTICLE UKi5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de favoriser l'insertion de la construction dans le site, l'amélioration du cadre de vie et la gestion de l'eau. Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction (espaces de circulation ...). Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE UKi6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques.

### **ARTICLE UKi7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions bordant une voie doivent être implantées en retrait des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres

### **ARTICLE UKi8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

### **ARTICLE UKi9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%

### **ARTICLE UKi10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1 - Modalités d'application des règles de hauteur

- Hauteur de façade : la hauteur de façade (HF) des constructions se mesure à partir du terrain naturel, en tout point de la construction jusqu'à l'égoût du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.
- Hauteur maximale : la hauteur maximale correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, acrotères, lices et barrières, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...).

#### 10.2 - Sauf prescriptions graphiques de hauteur spécifiques indiquées sur les documents

graphiques, la hauteur de façade (HF) des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres

### **ARTICLE UKi11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet doit participer au paysage dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques naturelles et morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

### **ARTICLE UKi12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions doit être assuré à l'intérieur du domaine militaire, tant pour les besoins directs des logements et des activités (y compris ceux des visiteurs et du personnel) que pour

ceux du chargement ou du déchargement des véhicules de livraison ou de service.

---

# chapitre VII - zone UMed

---

Il s'agit de l'emprise exacte bâtie du Centre de vacances situé à San Ambroggio. Elle est située en Espace proche du Rivage et pour partie dans la bande littorale des 100 mètres.

Cette zone a pour vocation stricte d'accueillir les équipements et logements en lien avec les activités touristiques.

Il sera attendu le développement d'un tourisme à l'année pour justifier d'un droit à bâtir supplémentaire qui ne pourra intervenir que dans le respect de la Loi Littoral. Tout nouveau projet sur la zone impliquera l'élaboration d'une étude de faisabilité économique s'inscrivant dans les objectifs de développement touristique de la région et plus spécifiquement du schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration sur l'ensemble du Pays de Balagne.

L'ensemble du secteur devra répondre du bon respect de la charte architecturale et urbaine du Pays de Balagne.

La zone fait l'objet d'une pièce graphique (OAP) annexée au règlement dont les principes devront être respectés.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Umed 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

-

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2- UMed sont interdites.
- 2.
3. Les constructions ne peuvent en aucun cas être sujettes à un changement de destination sortant de l'hébergement ou équipement touristique.

### ARTICLE Umed 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admises et soumises à conditions spéciales

-

1. Tout bâtiment et installation d'accueil et d'activités.
2. L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation obligatoire prévue aux articles L.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant éventuellement aux plans joints, (art. L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme)
6. Les défrichements sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.331 et R.311-2 du code forestier.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UMed3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les voies privées, internes à la zone doivent présenter une continuité de tracé entre l'espace public et l'espace privé et réduire au maximum les voies en impasses.
5. L'ensemble des voies privées de la zone sera d'accès public. Les conditions d'accès (horaires, jours...) au site pourront être convenu avec la collectivité locale afin de garantir un accès public à la zone tout en assurant la sécurité des visiteurs et des lieux.
6. Les accès et la voirie doivent présenter une qualité de leurs espaces. Tout projet d'ensemble devra comprendre une requalification des voies existantes. Dans le cadre de la création de nouvelles voies, il sera attendu une qualité de traitement dans le traitement de ces espaces, à savoir :
  - un plan d'implantation du mobilier urbain comprenant une localisation de bancs, de poubelles, d'éclairage public
  - l'emploi de matériaux poreux pour le traitement de sol (les traitements bitumés imperméables sont interdits, les bitumes noirs et rouges sont à éviter)
  - l'emploi de matériaux pérennes et bio-sourcés d'essence ou d'origine locale.
7. Les voies devront présenter des espaces larges pour les parcours piétons et des espaces assimilables, dans la diversité de leur vocabulaire, à des espaces publics : rues, places, squares...

- 
- La zone devra présenter une trame piétonne de qualité qui devra être inscrite dans la voirie principale de la zone, mais qui devra également donner des parcours exclusivement piétons par des sentes, sentiers....
  - la trame piétonne devra prévoir un accès continu le long du littoral entre le Nord-Ouest du site jusqu'au port
  - les trottoirs, lorsqu'ils existent, ne seront pas inférieurs à 2 mètres de large
  - la chaussée sera réduite au minimum utile et ne dépassera pas 6 mètres
  - la zone devra comprendre au minimum un espace central de type place
  - les espaces réservés aux piétons devront être clairement lisibles et indiqués par une signalisation verticale ou horizontale. Un traitement différencié de sol pourra être entendu en signalisation horizontale.

8. L'ensemble des accès, de la voirie et des espaces extérieurs (sentiers, places....) devra être plantés d'arbres de hautes tiges, d'arbustes et de plantes d'origine locale. Tout projet de requalification ou de construction sur la zone devra fournir, dans le cadre du dépôt de permis, une étude paysagère spécifique.

- les voies carrossables comprendront des alignements plantés de haute-tige à raison d'un arbre tous les 8 mètres, plantés en pleine terre dont le port et le feuillage devra apporter de l'ombre en période estivale
  - les voies de 5 mètres et plus comprendront un double alignement planté de part et d'autre de la voie
  - les voies de moins de 4 mètres pourront comprendre un alignement d'arbre unilatéral de haute tige ou des plantations plus basses de type arbustif ou bacs à fleurs.
  - les places et placettes comprendront des alignements plantés de haute-tige à raison d'un arbre tous les 8 mètres, plantés en pleine terre dont le port et le feuillage devra apporter de l'ombre en période estivale.
- Tout projet veillera à choisir des essences et des implantations appropriées pour les sujets végétaux afin de leur garantir leur pérennité, favoriser leur développement et garantir un usage raisonné de la ressource en eau.

9. Les espaces extérieurs comprendront un espace particulier pour les enfants comprenant les équipements nécessaires et adéquats à l'accueil des familles et aux jeux.

## **ARTICLE Umed 4 Desserte par les réseaux**

-

### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Tout projet de requalification ou d'aménagement devra entendre une récolte et une réutilisation des eaux pluviales afin d'assurer :

- le nettoyage des espaces extérieurs d'accès public
- l'arrosage des accès, voies et espaces d'accès publics mais également des jardins, le cas échéant

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

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

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

---

### 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

## **ARTICLE UMed 5   Caractéristiques des terrains**

-

Les terrassements (déblais ou remblais) de plus de 1,30 mètres de hauteur sont interdits.

Les affleurements rocheux seront préservés au maximum et intégrés au plan de composition du projet.

La végétation existante, lorsqu'elle est remarquable est à préserver et mettre en valeur dans le cadre du choix de palette végétale pour le développement du plan paysager qui sera attendu pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UMed 6   Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

-

La construction à édifier doit être implantée à une distance au moins égale à cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.

Il sera recherché une implantation bâtie parallèle aux espaces publics afin de développer des fronts bâtis qui mettront en valeur l'espace public en le délimitant.

L'espace compris entre la voie publique et le front bâti comprendra :

- des espaces voués aux parcours piétons lorsque ceux-là n'existent pas sur l'espace public,
- un mobilier urbain approprié pour l'accueil des piétons (bancs, poubelles, éclairage extérieurs)
- des plantations mixtes de hautes tiges, arbustifs et plantations basses d'origine locales

#### **ARTICLE UMed 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de quatre mètres, sauf en cas de mitoyenneté prévue dans chaque opération.

#### **ARTICLE UMed 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Selon un plan d'organisation du bâti, en recherchant le groupement des constructions pour dégager des espaces libres significatifs et assurer la cohésion de l'ensemble bâti.

#### **ARTICLE UMed 9 Emprise au sol**

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais devra faire l'objet d'une concertation préalable avec la commune, l'intercommunalité et les personnes publiques associées au développement urbain.

Dans tous les cas, la zone devra comprendre un coefficient d'espace vert de 40% minimum. Les espaces de stationnement, lorsqu'ils sont végétalisés à raison d'un arbre (planté en pleine terre) tous les 15m<sup>2</sup>, usant d'un revêtement de sol poreux sur l'ensemble de son aménagement, de parcours piétons identifiés et de mobilier urbain, sont considérés comme espaces verts.

Afin de contrôler l'imperméabilisation de la zone, il est toutefois entendu que tout nouveau projet de construction et/ou d'aménagement et toute requalification du bâti comprennent des solutions compensatoires à l'imperméabilisation du sol.

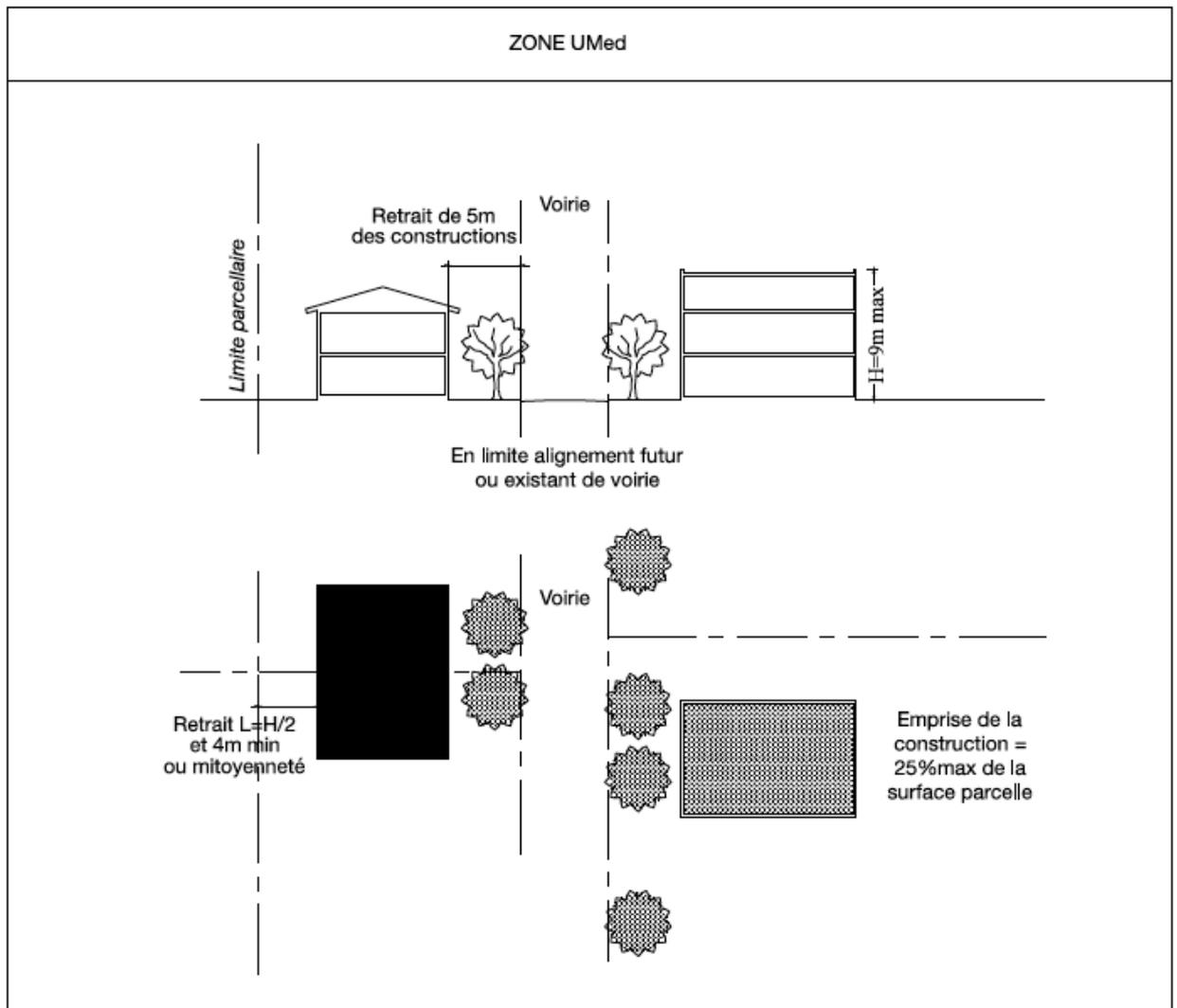
Le coefficient d'imperméabilisation du sol est fixé à 35% de la surface totale de la parcelle. Les toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de substrat propre au développement d'une végétalisation de type extensive (plus de 30cm).

#### **ARTICLE UMed 10 Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m (R+2) sur 40% de ses espaces bâtis et 6 mètres (R+1) sur 60% de ses espaces bâtis.

Dans un souci de composition urbaine, de manière très ponctuelle afin de mettre en valeur un espace public ou un équipement, l'équivalent d'un R+3 pourra être admis sur consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **SCHEMA RECAPITULATIF DES REGLES D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR ET D'EMPRISE AU SOL**



## ARTICLE UMed 11 Aspect extérieur des constructions

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

A ce titre, tout nouvel aménagement ou toute requalification devra respecter l'ensemble des critères de la charte architecturale du Pays de Balagne.

2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le paysage et assurer leur bonne insertion dans le site et le contexte immédiat, par leur implantation, leur volumétrie, les matériaux et les couleurs.
3. **Les** piscines et espaces extérieurs (terrasses) doivent également s'inscrire dans le paysage. A ce titre, les piscines extérieures prévoiront un fond de bassin de couleur sombre (vert ou bleu). Les bleus azurs sont à proscrire. Les terrasses extérieures (terre-plein) seront de préférence en dalles de pierre d'origine locale ou en bois d'essence locale. L'usage des bois exotiques est à proscrire. Tout revêtement extérieur de type béton préfabriqué (type dalles autobloquante) est à bannir. De même pour les dalles en bois préfabriqué (type caillebotis)

## **ARTICLE UMed 12 Stationnement des véhicules**

-

Les aires de stationnements seront paysagères.

Il convient de prévoir une végétalisation des aires de stationnement à hauteur d'un arbre de haute tige par stationnement minimum.

Le traitement des espaces extérieurs devra présenter une qualité assimilable aux voiries, accès et espaces extérieurs accueillant le public et évoqué plus haut.

Les aires de stationnement devront comprendre des espaces voués aux parcours piétons afin de faciliter les déplacements entre le stationnement des véhicules et la trame piétonne et les espaces extérieurs majeurs (places, placettes...) de la zone et vers l'extérieur de la zone.

Les espaces voués aux parcours piétons recevront une signalisation verticale ou horizontale appropriée pour être parfaitement lisible.

Les aires de stationnement devront employer des matériaux locaux ou d'essence locale dans le traitement de leurs espaces.

Les traitements de sols ne seront pas imperméables.

Les aires bitumées rouges ou noires sont à éviter.

## **ARTICLE UMed 13 Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

-

Les boisements existants significatifs doivent être conservés. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres. Chaque parcelle devra être plantée d'arbres et d'arbustes, et régulièrement débroussaillée, conformément à la législation en vigueur.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Dans tous les cas, la zone devra comprendre un coefficient d'espace vert de 40% minimum. Les espaces de stationnement, lorsqu'ils sont végétalisés à raison d'un arbre (planté en pleine terre) tous les 15m<sup>2</sup>, usant d'un revêtement de sol poreux sur l'ensemble de son aménagement, de parcours piétons identifiés et de mobilier urbain, sont considérés comme espaces verts.

---

Afin de contrôler l'imperméabilisation de la zone, il est toutefois entendu que tout nouveau projet de construction et/ou d'aménagement et toute requalification du bâti comprennent des solutions compensatoires à l'imperméabilisation du sol.

Le coefficient d'imperméabilisation du sol est fixé à 35% de la surface totale de la parcelle.

Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.

Pour les plantations (haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UMed14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée. La densité des occupations du sol autorisées résulte de l'application des articles 1 à 13 du règlement de la zone des éventuelles indications portées au document graphique du P.L.U. sur la zone et de l'application de la règle de constructibilité limitée telle que définie au titre de la Loi Littoral

### **SECTION IV – PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES**

#### **ARTICLE UMed15 - Performances énergétiques**

##### Nouvelles constructions

Au titre de ces prescriptions renforcées il est attendu sur l'ensemble du secteur, pour toute nouvelle opération :

- le respect de la future réglementation RT 2020 ou un label tel que THPE (Très Haute Performance Énergétique),
- une production minimale d'énergie renouvelable à raison de 50%.

##### Requalification du bâti existant

Pour les espaces bâtis qui seront requalifier, il est attendu l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments à raison de 35% de gain énergétique et l'étiquette par rapport à la consommation initiale du logement.

#### Espaces extérieurs

Afin de contrôler l'imperméabilisation de la zone, il est toutefois entendu que tout nouveau projet de construction et/ou d'aménagement et toute requalification du bâti comprennent des solutions compensatoires à l'imperméabilisation du sol.

Le coefficient d'imperméabilisation du sol est fixé à 35% de la surface totale de la parcelle.

Le traitement des espaces extérieurs devra présenter une qualité poreuse sur l'ensemble du site (dans le cadre de nouveaux aménagements et de requalification de l'existant).

Ils devront prévoir les équipements nécessaires à leur entretien, dans un souci de réutilisation des eaux pluviales.

#### Espaces verts

Ils seront entretenus par un système de réutilisation des eaux pluviales.

#### Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

---

## chapitre VIII - zone UP

---

Ce secteur et son sous-secteur UPa sont dédiés aux fonctions et activités du port de plaisance de Sant Ambroggio comprenant les équipements, bureaux, services, activités liés au fonctionnement de la zone.

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

### **ARTICLE UP1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2- UP sont interdites.

### **ARTICLE UP2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales**

1. Ne sont autorisés,
  - en zone UP que les équipements publics d'infrastructure.
  - sous condition d'être liés à l'activité portuaire, en zone UPa :
    - Les constructions à usage :  
de commerce ou d'artisanat,  
de bureaux ou de service,

d'entrepôts techniques ou commerciaux  
d'équipements et installation nécessaires à l'activité portuaire

- est de respecter les prescriptions de l'Atlas de Submersion Marine
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP3 - Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UP4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

#### 2. Assainissement :

##### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

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

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

### **ARTICLE UP5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

### **ARTICLE UP6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction à édifier doit être implantée à une distance au moins égale à cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au

---

document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.

**ARTICLE UP7 -      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée

**ARTICLE UP8 -      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

**ARTICLE UP9 -      Emprise au sol**

Non réglementée.

**ARTICLE UP10 -      Hauteur maximum des constructions**

Non réglementée

---

## **TITRE IV - Dispositions applicables à la zone agricole**

---

# chapitre I - zone A

---

## Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols et /ou de sa situation en Espace Proche du Rivage

La zone agricole recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère.

Elle comporte un secteur AL couvrant un secteur de sensibilité paysagère en bordure littorale correspondant aux espaces proches du rivage

L'indice « r » concerne les zones agricoles comprises dans les espaces remarquables (Loi Littoral articles L 121.23 et R 121-4 du Code de l'urbanisme).

L'indice « s » concerne les zones agricoles comprises dans les espaces stratégiques agricoles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse : identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

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

### **ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Toutes les constructions et aménagements, à l'exception, de ceux visées à l'article A2.
2. Toutes les constructions en secteur A situé en Espace Proche du Rivage, en AL et Ar
3. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
4. Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33
6. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des activités d'accueil à la ferme
7. L'extraction de terre végétale
8. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes
9. Conformément aux dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent

mètres à compter de la limite haute du rivage (trait rouge en pointillé au document graphique)

## **ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :
  - Les bâtiments techniques fonctionnels et les autres bâtiments liés à l'exploitation tels que les hangars, granges, bergeries....
  - Les constructions à usage d'habitation à la condition que soit démontrée la nécessité d'une présence rapprochée et permanente de l'exploitation, la restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :
    - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par exploitation
  - Pour les constructions situées en Espace Proche du Rivage, la restauration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise (critère cumulatif). Les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
2. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole
3. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou

---

s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

4. Les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation.
5. En secteur AL, par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission territoriale de la nature, des paysages et des sites et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

6. Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :
  - dans le PPRIn
7. Dans les zones indicées « s »
  - Lorsque ces zones sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, elles sont régies par un principe général d'inconstructibilité.
  - les bâtiments afférents à une même exploitation sous réserve d'un regroupement et dans les Espaces Proches du Rivage, ces bâtiments doivent en outre être intégrés au paysage
  - La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.
  - Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site (le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF)
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
    - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
    - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
  - Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation,...).

8. Conformément aux dispositions de l'article L 151 .11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions existantes, en zone A, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est soumis à l'avis conforme du Conseil des Sites de Corse.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque exploitation agricole, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

#### Disposition générale :

Le 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.

#### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

- 1.1. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

#### 2. Assainissement :

## 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé

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

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

#### **ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

#### **ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 35 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
  - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

## **ARTICLE A9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **ARTICLE A10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## **ARTICLE A11 - Aspect extérieur**

### **1 - Principe général**

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

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.

- Les couvertures en terrasse sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

#### 2.2 – Pour les constructions à usage agricole :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,
- Les couvertures métalliques ou fibrociment pourront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles ou traitées ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

2.4 - Il est nécessaire pour les abords des activités d'accueil à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

#### 2.5 – Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits extérieurs devront être frottassés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

### 3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

### 4 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

#### **ARTICLE A12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

#### **ARTICLE A13- Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.

Pour les plantations ( haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée.

## **Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle**

# chapitre I - zone N

---

## Extrait du rapport de présentation : Rappel

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation).

La zone N comporte 4 sous - secteurs :

- le secteur Nh : qui comporte une urbanisation existante et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- le secteur Nhf : qui comporte une urbanisation existante et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé tout en respectant les prescriptions du PPRIF  
ces secteurs, au regard de leur caractère détaché du village et de l'agglomération et, souvent, de leur absence de réseaux d'assainissement correspondent à plusieurs lotissements de la commune
- Fort d'une certaine densité : proximité des habitations à moins de 50m les unes des autres ; ces secteurs sont structurés par des voies de circulation internes et sont raccordés au réseau d'eau, d'électricité et de téléphonie/internet. A ce titre, ils rentrent dans les critères de secteurs déjà urbanisés tel que prévu par l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet d'un renforcement. Celui-ci est prévu par le règlement qui autorise l'agrandissement en une fois des constructions légalement édifiées.
- le secteur NL : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages (L 121.23, R 121-4 et R 121-5 du code de l'urbanisme) et comprend un sous secteur NLr correspondant aux Espaces Remarquables Caractéristiques du Littoral
- le secteur Nc : qui autorise les activités de camping et les changements de destination de ses emprises bâties
- le secteur Nep qui correspond à trois constructions existantes proches de la plage, situés en Espace Remarquable Caractéristiques du Littoral

---

Il est précisé qu'en Espace Proche du Rivage, par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis du Conseil des Sites de Corse et de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

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

### **ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2.
2. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public
3. Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33
5. L'extraction de terre végétale
6. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes
7. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la loi.
8. Dans les zones incluses :
  - dans le PPRIn , les dispositions de ce plan s'appliquent.
  - Dans le PPRIF, les dispositions s'appliquent
9. Conformément aux dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ( trait rouge en pointillé au document graphique)

### **ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie, parking

ouvrages nécessaires à l'assainissement et aux transferts des eaux résiduaires urbaines sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement

3. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
4. Pour chaque habitation existante, à l'exception du secteur NL :
  - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que :
    - la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 15 mètres.
    - Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine soient implantées à une distance du plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Que les piscines et ses annexes soient situées à l'extérieur de la bande littorale des 100 mètres
5. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole pastorale ou forestière, à l'exception du secteur NL :
  - Les bâtiments techniques
6. Dispositions particulières aux secteurs Nh et Nhf, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :
  - La restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
  - Pour les constructions situées en Espace Proche du Rivage, la restauration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise (critère cumulatif). Les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.
7. Dispositions particulières au secteur NL :
  - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
  - Les aménagements légers définies par l'article R 121-5 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- 
8. Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses dans le PPRIF relevant de la seule réglementation de ce plan.
9. En Espace Proche du Rivage ( secteur NLr) tel que porté au document graphique, par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis du Conseil des Sites de corse et de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF). L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.  
Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
10. Conformément aux dispositions de l'article L 151 .11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions existantes, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est soumis à l'avis conforme du Conseil des Sites de Corse.
11. En secteur Nep, correspondant aux plages naturelles fréquentées ( PADDUC) seuls sont autorisés les aménagements tels que définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 ( Schéma de Mise en valeur de la Mer : règlement et cartographie) :

Les seuls ouvrages autorisés sont :

- Ceux destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites ;
- les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ;
- l'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ; sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.
- la réfection des bâtiments existants ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis

- les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilités réduites ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau). Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront leurs conditions d'utilisation, et en particulier, la durée d'occupation.
- Dans le respect de ces conditions et sous réserve de l'obtention de la ou les autorisations administratives nécessaires, sont autorisées à ce titre les constructions suivantes :
  - les auberges et abris du pêcheur sous réserve que :  
L'(les) exploitant(s) de l'auberge du pêcheur est(sont) un(des) pêcheur(s) professionnel(s) actif(s) :
    - disposant d'une licence de pêche régionale ;
    - justifiant de neuf mois d'inscription par an sur un rôle d'équipage «pêche »
    - et exerçant cette activité à titre principal (tirant la majeure partie de ses revenus de son activité de pêche).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque opération, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Les équipements publics d'infrastructure ne sont pas concernés par l'application de l'article N3

### ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

---

## Disposition générale :

Le 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.

### 1. Eau :

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- 1.2. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

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

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### **ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

### **ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

- 
- d'au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
  - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2-A ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri ou pour la réalisation d'ouvrages publics
  4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain, après étude ou dérogation accordée par le Préfet

#### **ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les extensions des constructions à usage d'habitation (les garages compris) ne devront constituer qu'un seul volume par unité foncière et être contigües au bâtiment existant.

#### **ARTICLE N9 - Emprise au sol**

Non réglementée

#### **ARTICLE N10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.
- 3,50 mètres en secteur NL

#### **ARTICLE N11 - Aspect extérieur des constructions**

1 - Dispositions générales :

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

## 2 – Dispositions particulières :

2.1 Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

2.2 Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

2.3 L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain. Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

2.4 Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

### 2.5 Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.6 Toitures :

2.6.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements,

2.6.2 Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation

### 2.7 Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront :

- soit seront intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse seront placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Cet alinéa ne s'applique pas aux équipements publics

## 3 – Clôtures et portails:

---

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

#### 4 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

#### **ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

#### **ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations**

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

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.

Pour les plantations ( haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Sans objet.

## **ANNEXES AU REGLEMENT**

# ANNEXE 1 : Installations et Dépôts

---

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

# ANNEXE 2 : Hauteur

---

## Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

## Conditions de mesure :

- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur voie ou espace public ou collectif :***
  - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir, ou à défaut du bombé de la chaussée, jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
  - Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur espace privé :***
  - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur cet espace, à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
  - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

# ANNEXE 3 : La notion de ruines

---

## Sur la notion de réhabilitation d'un bâti existant :

**Dans une zone naturelle, il est parfois possible de réhabiliter une construction ancienne à usage d'habitation pour lui rendre sa vocation initiale sous les conditions suivantes :**

« Une construction ancienne, située en zone naturelle d'un document d'urbanisme n'autorisant que les travaux sur construction existante, sans changement de destination, pourra faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine », précise le ministère de l'Egalité des territoires et du Logement dans une réponse ministérielle du 17 décembre 2013. Car la reconstruction d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction.

La notion de ruine n'est pas définie par les textes mais « la jurisprudence permet d'avoir quelques repères », explique le ministère :

- **Est considérée comme ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations** (CAA de Bordeaux, 06 septembre 2011, n° 10BX02824)
- ou le bâtiment dont la toiture et un cinquième des murs sont détruits (CAA de Bordeaux, 17 décembre 2007, n° 05BX01811).
- **En revanche, n'est pas regardée comme une ruine une maison ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage mais ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs** (CAA de Marseille, 10 décembre 1998, « Commune de Carcès », n° 97MA00527).

# ANNEXE 4 : Terminologie

---

## **Acrotère**

Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## **Agrandissement**

Augmentation de la surface existante d'une construction existante sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation) ou en profondeur (par un affouillement de sol).

## **Alignement**

Limite existante ou projetée entre le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation publique et le domaine privé.

## **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.

## **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

## **Baies**

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close

## **Cadastré**

Le plan cadastral représente graphiquement le territoire communal dans tous les détails de son morcellement en propriétés et en nature de culture ainsi que certains détails utiles à sa compréhension.

Il donne également la figuration de l'emprise au sol des bâtiments fixés à perpétuelle demeure.

Le plan cadastral est subdivisé en sections et lieux-dits. Une section peut comporter une ou plusieurs feuilles parcellaires.

Le plan cadastral d'une commune se compose de sections cadastrales découpées dans certains cas en feuilles parcellaires et lieux-dits, d'un tableau d'assemblage ou d'une mappe d'ensemble.

### **Certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme est un document qui peut être demandé à la Ville. Il permet à un propriétaire de connaître les règles d'urbanisme, les servitudes administratives, les participations financières applicables à un terrain donné, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

### **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

### **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.

### **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. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Droit de préemption urbain (D.P.U.)**

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien par préférence à tout autre si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit, juridiquement encadré par des textes, est applicable à certains bâtiments et au bénéfice de certaines personnes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune. Il l'est par une délibération du conseil municipal, qui doit être motivée.

### **Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.)**

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien.

### **Egout du toit**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## **Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale**

En application de l'article L.151-41 § 1° à 3° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

## **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.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

## **Emprises publiques**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, jardins publics, places et placettes...).

## **Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.LU., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

## **Espaces végétalisés**

Ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

## **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

## **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

### **Faîtage**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

### **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.

### **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.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

### **Niveau du sol naturel :**

Il se définit comme le niveau du sol (NGF) avant tous travaux

### **Niveau du sol excavé**

Il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

### **Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.

### **Servitudes d'utilité publique**

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'Urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...). L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme)

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

« Considérant qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » ; définition issue de l'arrêt du conseil d'Etat, 27 juin 2005, Commune de Chambéry.

### **Terrain naturel**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

### **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

### **Zone non aedificandi**

# ANNEXE 4 : ZONE A

---

## CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

### **Critères normatifs.**

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

Pour l'application des dispositions du présent règlement, l'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer d'une superficie minimum au regard de la Surface Minimum d'Installation (SMI exprimée en polyculture) par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département de Corse du Sud établi par arrêté préfectoral et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Cette superficie minimum est fixée à :

- ½ SMI pour les constructions techniques ;
- 1 SMI pour les constructions à usage d'habitation et d'accueil à la ferme.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### **Critères jurisprudentiels.**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- Caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,

Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.

- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant.
- Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite ces lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

