

Département de la Corse du Sud

Commune d'Olmeto



Plan Local d'Urbanisme

CUMUNA D'ULMETU

Règlement

2024

Contenu

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
-----------------------------	---

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA.....	32
ZONE UB.....	47
ZONE UC.....	57
ZONE UD.....	66
ZONE 1AU.....	76

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A.....	89
-------------	----

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N.....	103
-------------	-----

ANNEXES

ANNEXE 1 - Installations et dépôts.....	119
ANNEXE 2 - Conditions de mesure de la hauteur.....	121
ANNEXE 3 - Notion de ruines.....	123
ANNEXE 4 - Guide de recommandations paysagères et architecturales.....	125
ANNEXE 5 - Lexique.....	130

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1	– Champs d'application territorial du plan	p.8
Article 2	– Champs d'application réglementaire	p.8
Article 3	– Adaptations mineures – Dérogations	p.9
Article 4	– Rappel des procédures.....	p.9
Article 5	– Campings.....	p.9
Article 6	– Division du territoire en zones.....	p.10
Article 7	– Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	p.12
Article 8	– Reconstruction de locaux à la suite de sinistre.....	p.13
Article 9	– Stationnement des véhicules	p.13
Article 10	– Marges de recul par rapport aux cours d'eau.....	p.14
Article 11	– Pièces à joindre aux demandes de permis de construire et de permis d'aménager.....	p.14
Article 12	– Lutte contre le bruit des transports terrestres	p.14
Article 13	– Ouvrages techniques.....	p.14
Article 14	– Constructions en sous-sol.....	p.15
Article 15	– Affouillements et exhaussements du sol	p.15
Article 16	– Protection des périmètres des sources captées.....	p.15
Article 17	– Zones de risques inondations et de ruissellements urbains.....	p.16
Article 18	– Mobilité des personnes handicapées physiques	p.18
Article 19	– Dispositions particulières pour les équipements publics.....	p.18
Article 20	– Protection du patrimoine – Monuments historiques.....	p.18
Article 21	– Protection du patrimoine – Patrimoine non protégé.....	p.19
Article 22	– Protection du patrimoine – Sites classés et inscrits	p.22
Article 23	– Domaine Public Maritime (DPM)	p.22
Article 24	– Lutte contre la pollution lumineuse.....	p.23
Article 25	– Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions...	p.23

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

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 précisées 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 du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRIn) approuvé le 18/11/2004 par arrêté préfectoral n° 04-1960
- 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 3ème et 4ème 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 – Campings

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 du conseil des sites de la nature et des paysages, 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 du conseil des sites de la nature et des paysages 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 :

12

● Zones urbaines

Les zones urbaines dites **zones U** :

- **La zone UA** qui recouvre la partie la plus ancienne d'Olmeto dont il s'agit de préserver les caractéristiques patrimoniales.
- **La zone UB** qui est une zone d'urbanisation de densité moyenne, qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer.
- **La zone UBa** qui est une zone d'urbanisation de densité moyenne, qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer.
- **La zone UC** qui correspond essentiellement aux espaces urbanisés, habitat mixte, se développant à Abbartello et en aval du village
- **La zone UD** qui est une zone résidentielle pavillonnaire, suffisamment équipée et présentant un intérêt paysager qu'il s'agira de maintenir.

● Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites **zones AU** :

- **1AUa** : L'extension de l'agglomération d'ABBARTELLO, avec deux sous-secteurs 1AUac et 1AUag

- **1Aub** : Le secteur de BARACCI ou est situé le parc de Baracci composé des thermes de Baracci, de l'ancien hôtel, du restaurant et des cours de tennis, dont l'offre "Thermo ludique et bien-être" doit être développée.

Les Orientations d'Aménagement Programmation définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

● Zone agricole

• La zone A :

Cette zone fait 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 les sous-secteurs :

- **le secteur "AL"** : Espaces à vocation agricoles situés dans un Espace Proche du Rivage
- **le secteur "ALi"** : Espaces à vocation agricoles situés dans un Espace Proche du Rivage soumis à un risque inondation
- **le secteur "ALr"** : Espaces à vocation agricoles situés en Espaces Remarquables
- **le secteur "Ai"** : Espaces à vocation agricoles soumis à un risque inondation
- **le secteur "ALri"** : Espaces à vocation agricoles situés en Espaces Remarquables soumis à un risque inondation
- **les E.S.A.** : Espaces Stratégiques Agricoles
Identifiés par une trame de couleur jaune sur les planches graphiques du P.L.U.

● 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 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 forestières et/ou agricoles
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions d'habitations nouvelles

Elle comporte les sous-secteurs :

- **le secteur "Nca"** : zones naturelles campings
- **le secteur "NCaL"** : zones naturelles campings situées dans un Espace Proche du Rivage
- **le secteur "NL"** : zones naturelles situées dans un Espace Proche du Rivage
- **le secteur "NLi"** : zones naturelles situées dans un Espace Proche du Rivage soumis à un risque inondation
- **le secteur "NLr"** : zones naturelles situées dans un Espace Remarquable
- **le secteur "Ni"** : zones naturelles soumises à un risque inondation
- **le secteur "NLri"** : zones naturelles situées dans un Espace Remarquable soumis à un risque inondation

Les Espaces Remarquables recouvrent 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. *Articles L 321.2 et R 321.1 du Code de l'Environnement et L.127-1, R 121-4 et R 121-5 du code de l'urbanisme*

Acronymes

E.P.R.	: Espace Proche du Rivage
E.R.C.	: Espace Remarquable
E.S.A.	: Espace Stratégique Agricole
O.A.P.	: Orientations d'Aménagement Programmation
P.A.D.D.U.C.	: Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

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.111-15 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.111-21 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.

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 par rapport aux cours d'eau

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et vallons, y compris les canaux et collecteurs pluviaux :

1. Hors prescriptions spéciales du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de Baracci, 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. À 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 – 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 des 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 des l'article R. 431-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 12 – 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. 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 13 – 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 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. 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 14 – Constructions en sous-sol

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.

Article 15 – 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 m².

Le présent règlement fixe des seuils différents ou il convient également de déposer une déclaration préalable.

Article 16 – 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) ;
- 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.

Article 17 – Zones de risques

La commune est soumise aux risques :

Inondation - Incendie - Mouvement de terrain –Submersion marine

- **Risque inondation – Plan de Prévention du Risque Inondation**

Le secteur de Baracci est couvert par un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 18 novembre 2014 par arrêté Préfectoral n°04-1960 en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus. 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.

Le zonage PPRin est identifié sur la cartographie par l'indice "i" et s'applique aux zones : "Ai", "ALi", "ALri", "Ni", "NLi" et "NLri".

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 :

Carte risques inondation et submersion marine du rapport de présentation (page 51).

- 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.

- **Risque Incendie – Étude Risque Incendie et Feux de Forêts**

Dans les zones soumises à un risque Incendie et feux de Forêt, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort ou fort, les projets de construction à usage d'habitation devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les murs extérieurs de la construction, et plus particulièrement ceux les plus exposés localement à l'incendie feux de forêt, doivent être constitués par des matériaux garantissant une durée coupe-feu minimale d'une demi-heure (CF1/2 ou RE130). En outre les revêtements extérieurs de façades (ou bardages) éventuels doivent présenter un critère de réaction au feu de M0 ou A2.
- Les portes, fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées doivent être occultables par des dispositifs fixes (battants, roulants, pliants ou coulissants) présentant, une fois en place, une surface pleine et continue et garantissant une durée coupe-feu minimale d'une demi-heure (CF1/2 ou RE130). Par dérogation, les lucarnes et petites ouvertures vitrées non accessibles peuvent être équipées de vitrage pare-flamme 1/2 heure (PF 1/2 ou RE130)
- Les revêtements des toitures terrasses ou toitures doivent être constituées par des matériaux garantissant une réaction au feu M0 ou A2. Toutefois, un revêtement de couverture classé en catégorie M1, M2 ou M3 (B,C ou D) peut être utilisé s'il est établi sur un support continu en matériau M0 ou tout autre matériau garantissant une performance minimale Broof (T3). En outre, les toitures végétalisées ne peuvent pas l'être avec des végétaux très inflammables (plantes aromatiques).
- Les structures porteuses des balcons, terrasses et pergolas doivent être réalisées en matériaux garantissant une réaction au feu M1 ou A2 minimum et elles ne doivent pas traverser les murs extérieurs de la construction. Le plancher et les gardes - corps doivent être constitués par des matériaux garantissant une réaction au feu M0 ou A2. Un

plancher classé en catégorie M1, M2 ou M3 peut être utilisé, en particulier pour les terrasses de plain-pied s'il est établi sur un support continu en matériau classé en M0 ou A1 et si une bande en matériau incombustible (M0 ou A1) d'une largeur minimale de 20 cm est créée à la jonction entre le revêtement et les murs (ou son revêtement extérieur). Les planchers à claire-voie sont proscrits.

- La réserve d'hydrocarbure liquide ou liquéfié devra être enfouie ; les conduites d'alimentation depuis la réserve jusqu'à la construction seront également enfouies en totalité à une profondeur minimale de 50 cm du sol fini. Toutefois, si l'enfouissement de la réserve s'avère techniquement difficile (sol rocheux...) celle-ci devra être ceinturée par un mur de protection en maçonnerie pleine de 10 cm d'épaisseur minimale et dont la partie supérieure dépasse de 50 cm au moins les orifices des soupapes de sécurité ; le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une profondeur de 5 mètres mesurée du mur de protection.

- **Risque mouvement de terrain - *Atlas Mouvement de terrain***
- **Risque submersion marine – *Atlas des zones submersibles*** - voir  *Servitudes Générales*

• **Les Plans de Prévention des Risques Naturels** – Littoral ou submersion marine – Incendie - Inondation – Mouvement de terrain sont consultables et mis à jour sur internet sur le site internet de la Préfecture de Corse du Sud.

<https://www.corse-du-sud.gouv.fr/les-plans-de-prevention-des-risques-naturels-r478.html>

Article 18 – **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 19 – **Dispositions particulières pour les équipements publics**

Aires de stationnement

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

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'article 27 des dispositions générales du présent règlement, n'excède pas 20m.

Aspect extérieur des constructions

Les projets doivent présenter une conception architecturale cohérente, et une bonne intégration au caractère général du quartier.

Article 20 – 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 :

Couvent Saint Antoine de Padoue

inscription par arrêté du 8 mars 1991

Parcelle A 259

Extrait de la base Mérimée : «Fondé en octobre 1717 à la demande des habitants d'Olmeto, ce couvent de Capucins fut agrandi et put loger 24 religieux qui se consacrèrent à la prédication, à la confession et aux missions. A la Révolution, le couvent fut vendu, puis donné à la paroisse en 1860. L'édifice est entièrement ruiné. N'en subsiste que des éléments de construction qui, à l'est, s'adossent à l'église et, au nord, prolongent le chevet de celle-ci. L'église de plan rectangulaire se termine par un chevet plat. Un clocheton libre prolonge le chevet. A l'intérieur, deux chapelles latérales couvertes d'une voûte en briques, s'ouvrent à l'est sur une nef unique. Des pilastres scandent les deux murs latéraux. L'appareil est composé de blocs non équarris de granit et de briques. »

Décors peints de la Maison Peretti

inscription par arrêté du 5 août 2019

Parcelle AB 261

Extrait de la Base Mérimée : "La maison présente un plan en L, les appartements et espaces de réception étant dans le bâtiment principal, tandis que la partie en retour était à l'origine destinée aux cuisines et communs. Fondée directement sur le rocher, le bâtiment principal s'élève sur 4 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée servant de caves. Le premier étage, toujours contre - terrier, est également à vocation fonctionnelle (caves, magasin), tandis que les appartements se situent aux étages supérieurs (l'étage de réception est au 2e étage, en rez-de-jardin au nord-ouest, tandis que l'appartement familial est au 3e étage). Au-dessus, sous combles, le grenier a été aménagé et ouvre sur une terrasse. Par l'effet de la pente du terrain, la partie en retour ne s'élève qu'à partir du niveau 2 du bâtiment principal. Les décors peints du salon représentent des scènes historiques empruntées à l'épopée napoléonienne dont pour trois d'entre elles inspirées de peintures de la galerie des Batailles à Versailles. Ils présentent l'intérêt et l'originalité d'être datés et signés, dans le salon, pourtant leur attribution n'est pas arrêtée, la documentation et la mémoire orale ayant retenu Vladimir Mestchersky comme auteur, tandis que la signature plaide pour une attribution à Nicolas Wilcke."

Vestiges du « Castello de Contorba »

Inscription par arrêté du 30 mars 2010

Parcelles E 402, E 409, E 1086

Extrait de la base Mérimée : « Témoignage architectural bien préservé d'une unité d'habitat de l'âge du bronze. Une muraille, constituée de gros blocs de granit, enceint et abrite une étendue circulaire avec, élevé en son centre, un édifice présentant la forme d'une petite tour. Il se compose de deux pièces principales. Une première chambre d'entrée de plan elliptique renfermait un vaste foyer fait d'argile et de morceaux de poteries. Puis, un couloir en forme de « s » mène à la chambre principale séparée en deux zones : un espace était consacré à la cuisine tandis que l'autre servait de meunerie ainsi que de lieu de stockage. A l'intérieur de l'enceinte, une ou deux unités d'habitation s'élevaient dans la partie sud. Des éléments de céramiques de style « apenninique » découverts par ailleurs laissent supposer une ultime occupation de l'habitat au Bronze récent. »

Article 21 – Protection du patrimoine – Patrimoine non protégé

Protection du patrimoine de proximité du village

L'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme 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 convient donc de prendre en considération le périmètre historique du village d'Olmeto et l'ensemble des bâtiments qui apparaissent sur le cadastre Napoléonien.

24

Ce patrimoine bâti est identifié sur la cartographie par la légende suivante :



Patrimoine bâti à protéger pour des motifs
d'ordre culturel, historique, architectural

Il est un repère historique relevant de l'époque médiévale à l'époque impériale et fait l'objet de préconisations spécifiques.

À ce titre, tous les travaux de réhabilitation et de modification devront recevoir l'avis de 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)
- tous travaux de rénovation impactant l'aspect extérieur de ces constructions (isolation par l'extérieur, menuiseries en PVC blanc, ...)

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

Protection du bâti vernaculaire à protéger

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti vernaculaire les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des

façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. On préférera des volets persiennés en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.

Espaces paysagers protégés



Éléments paysagers à protéger identifiés aux plans de zonage par cette trame.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol. La composition d'ensemble doit être préservée.

Les éléments construits des jardins tels que abris, pergolas, tonnelles, bassins, fontaines, abreuvoirs, sculptures, grottes, niches, etc. ... accompagnant la composition générale, ne peuvent être démolis. Ils seront maintenus en place, entretenus et réparés.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Protection de l'identité patrimoniale bâtie insulaire sur l'ensemble de la commune

Sur l'ensemble de la commune, sont proscrits :

- les façades de couleurs roses, vives ou blanches
- les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours
- les colonnes et balustres
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- toutes les constructions de type "chalet savoyard"
- les chalets préfabriqués d'une surface supérieure à 18 m² ignorant l'identité des sites dans lequel ils s'insèrent.
- les constructions présentant une toiture dont l'inclinaison est supérieure à 30 %

Article 22 – 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.

Article 23 – Domaine Public Maritime (DPM)

Toute installation ou occupation du sol sur le Domaine Public Maritime devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire préalable délivrée par le Préfet de la Corse du Sud. Toute construction en dur sera interdite sur le Domaine Public Maritime.

Article 24 – Lutte contre la pollution lumineuse

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

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 25 – Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions

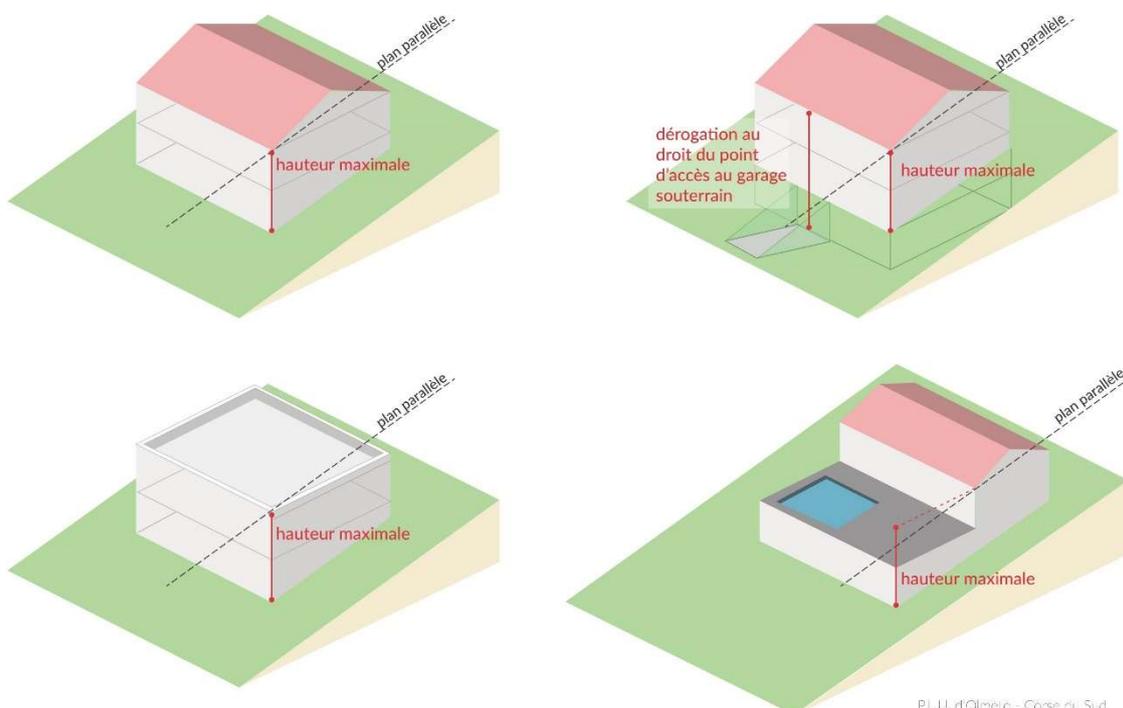
La hauteur est mesurée sur l'ensemble de la construction, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé le cas échéant) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture (plate ou pentue).

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

Exemples

Schémas illustratifs ne représentant pas tous les cas de figure.

Les hauteurs maximales sont indiquées dans le règlement aux articles 2.1 de chaque zone.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Elle se compose de la partie la plus ancienne du village d'Olmeto, quartiers à dominante de logements collectifs, individuels, d'activités de commerces, et de restauration, d'activités hôtelières et d'hébergements touristiques suffisamment équipés et présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales qu'il s'agit de préserver.

LOCALISATION :

Les quartiers anciens : Ribba, Ortale, Buggiale, Giardinu, Pianellu



Carte de repérage de zone, non contractuelle, se reporter à la carte de zonage du PLU.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Maintien des tracés et alignements historiques.
- Maintien de l'identité architecturale et historique.
- Maintien des indices caractéristiques du patrimoine.

PROTECTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine bâti à protéger, identifié sur la cartographie par la légende nécessite, pour tout travaux de réhabilitation et de modification, l'avis de l'Architecte des

Bâtiments de France.

Les prescriptions sont détaillées au chapitre UA -4 du présent règlement.

UA-1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA-1.1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	OUI	NON
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X
	<i>Exploitation forestière</i>		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	<i>Commerce de gros</i>		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	X	
	<i>Cinéma</i>		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
	<i>Industrie</i>		X
	<i>Entrepôt</i>		X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

UA-1. 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations du sol interdites :

- Les installations liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations industrielles,
- Les installations à fonction d'entrepôts,
- Les garages dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 20 m²,
- Les dépôts de toute nature et particulièrement de ferrailles, de déchets, de carcasse de véhicules, de matériaux divers,
- Le stationnement lié au gardiennage de caravanes, de mobil homes, de bateaux, d'habitation légères de loisirs, d'automobiles,
- Tout terrassement, remblais et déblais avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- Les constructions et installation de piscine enterrées et hors sol de plus de 10m²,
- Les constructions de toutes natures (terrasses, extensions, balcons...), sur pilotis ou autres piliers de soutènement sont interdites,
- Les mobil-home, les tiny-houses, les containers, les cuves gaz/fioul hors-sol, les bungalows, les abris et modules de chantier.
- Les abris de jardins de plus de 12m².

35

UA-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UA-2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA-2.1 - Emprise au sol, hauteur, volumétrie et implantation des constructions

• Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

• Hauteur des constructions

- **Habitations** : La hauteur maximale sera proche de celle des constructions voisines.
- **Garages et annexes** : La hauteur maximale des garages et annexes est fixée à 2,80 mètres.

Les conditions de mesures sont définies à l'article 25 des dispositions générales.

• Volumétrie des constructions

Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours sont interdits.

• Implantation des constructions**• Par rapport aux voies et emprises publiques****• Constructions nouvelles**

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite des voies et emprises publiques,
- en retrait des voies et emprises publiques, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne peut être inférieure à 3 m.

• Constructions existantes

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les marges de recul réglementées, les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport aux voies et emprises publiques, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès à rez-de-chaussée), sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

• Toutes constructions

Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante compte tenu de l'intérêt de l'unité architecturale du village d'Olmeto.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Par rapport aux limites séparatives**• Constructions nouvelles**

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limites séparatives,
- en retrait, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne peut être inférieure à 3 m.

Des règles différentes peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante compte tenu de l'intérêt de l'unité architecturale du village d'Olmeto.

• Constructions existantes

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limites séparatives.
- en retrait, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne peut être inférieure à 3 m.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les marges de recul réglementées, les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès à rez-de-chaussée), sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Des règles différentes peuvent être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante compte tenu de l'intérêt de l'unité architecturale du village d'Olmeto.

• Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

• Adaptation au sol des constructions

Est interdit tout terrassement, remblais, déblais, aplanissement, création de plateforme avant l'obtention du permis de construire.

Le projet respecte le terrain naturel, les soubassements sont encastrés dans la pente.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les terrassements en plate-forme sont réduits dans la stricte emprise du bâti, tout affouillement nécessaire à la construction est scrupuleusement remblayé en fin de travaux pour reconstituer le terrain naturel.

Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne peuvent pas être supérieurs à 2 m de hauteur.

UA-2. 2 - Qualité urbaine, architecturale**• Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire prend en compte les caractéristiques, la qualité de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité architecturale du village.

- L'architecture du projet doit présenter une unité d'aspect en harmonie avec le paysage bâti

environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux.

- Toute modification de façade doit faire l'objet d'une demande d'urbanisme.
- Toute modification dénaturant le bâti ancien est interdit.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions annexes et les extensions sont traitées en harmonie avec le style architectural du village.

• Restauration – Rénovation - Extension

La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter le caractère du bâtiment initial. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements doivent être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) doivent être détaillés dans le projet. Les percements existants doivent être maintenus sans aucune modification et seuls sont autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

Des légères modifications peuvent être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

• Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une harmonie dans leur composition.

Une façade doit présenter une unité de matériaux et d'aspect.

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. Les teintes roses, vives ou blanches sont interdites.

Les parements en pierre sont autorisés.

Les parements imitation pierre sont interdits.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou de la clôture.

• Constructions existantes

Pour les façades en pierres apparentes, le seul matériau visible autorisé pour la restauration, l'extension ou tout autre travail est la pierre de même aspect.

• Les toitures

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées, la couverture doit être en tuiles et de type rondes (Canales ou Romanes) uniquement.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les chéneaux et descentes d'eau pluviales traitées en zinc quartz sont privilégiés.

• Les ouvertures

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

• Les menuiseries

Le remplacement à l'identique des portes, fenêtres et volets traditionnels, doit être privilégié. Les portes, y compris les portes de garage, sont d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois, le style traditionnel est privilégié.

Les volets battants sont privilégiés.

Les volets roulants sont interdits.

Une couleur unique pour l'ensemble des menuiseries par façade doit être privilégiée.

La couleur blanche des menuiseries (fenêtres, portes, volets et portes de garages) est interdite.

40

• Les façades commerciales et enseignes

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du premier étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures doivent prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et de couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

• Les clôtures

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

La hauteur totale maximale des clôtures est de 2 mètres.

• Les balcons et terrasses

Ne peuvent en aucun cas être construits sur piliers ou sur pilotis et leurs dimensions doivent être bien proportionnées aux volumétries de la construction.

Les arcades sont interdites.

Les balcons et terrasses doivent en harmonie avec caractéristiques du village.

• Energie renouvelable

Leur installation doit être le plus discret possible et ne pas nuire à la qualité architecturale et environnementale de la construction ou du village dans les perceptions proches et lointaines.

• Antenne, parabole, moteur de climatisation

Leur installation doit être le plus discret possible et ne pas nuire à la qualité architecturale et environnementale de la construction ou du village dans les perceptions proches et lointaines.

Leur installation en toiture ou au sol est privilégiée.

Les teintes foncées sont privilégiées.

UA-2. 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

41

• Performances énergétiques et environnementales

Selon la réglementation en vigueur.

• Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favorisent le recours à des énergies renouvelables.

• Récupération des eaux pluviales

Les constructions nouvelles favorisent le recours à un système de récupérations des eaux pluviales. Les cuves hors-sols font l'objet d'une bonne insertion dans le site.

• Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

• Espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

La plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région est recommandée de même que la diversification des strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

UA -2.4 – Stationnement

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 45 m², susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

En cas d'impossibilité justifiée, de créer des emplacements de stationnement, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée si la capacité de stationnement public à proximité du projet est insuffisante.

42

Normes de stationnement :

• Calcul des normes :

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

• Construction à usage d'habitat :

• Construction de logements :

· 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

• Construction de logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État et à usage de logements réhabilités :

· 1 place de stationnement par logement.

• 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 m² de surface de plancher de l'établissement.
- **Construction à vocation hôtelières et para-hôtelières :**
 - 1 place pour 2 chambres.
- **Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées :**
 - 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

UA - 3 – Équipement et réseaux

• Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Le long des voies publiques, les ouvrants des portails n'empiètent pas sur le domaine public et doivent permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

• Réseaux publics

Toute habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable au réseau de distribution d'énergie, au réseau de télécommunication et de communication électronique.

Les raccordements doivent être enterrés.

• Assainissement

Toute habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas une attestation de conformité établie par le SPANC (Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo) de l'installation projetée est nécessaire.

UA - 4 – Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les identifications des éléments patrimoniaux à préserver figurent à l'étude du bâti "Orma Architecture" *Juillet 2019 sous maîtrise d'ouvrage de la DRAC annexée au PLU.*

Le patrimoine bâti à protéger, identifié sur la cartographie par la légende nécessite, pour tout travaux de réhabilitation et de modification, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA -4.1 – Bâti à protéger

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en

préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.

- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).

- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. On préférera des volets persiennés en bois, battants ou repliables en tableau.

- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;

- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.

UA -4.2 – Espaces paysagers à protéger

La composition d'ensemble doit être préservée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

UA - 5 – Zones de risques

UA -5.1 – Zones d'aléas naturels

Les zones d'aléas naturels sont identifiées dans le document 16. SERVITUDES du PLU.

Dans les zones couvertes par un aléa naturel – inondation - submersion marine - mouvement de terrain - incendie, il convient d'appliquer les prescriptions des Dispositions Générales du règlement - article 17 – Zones de Risques –

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

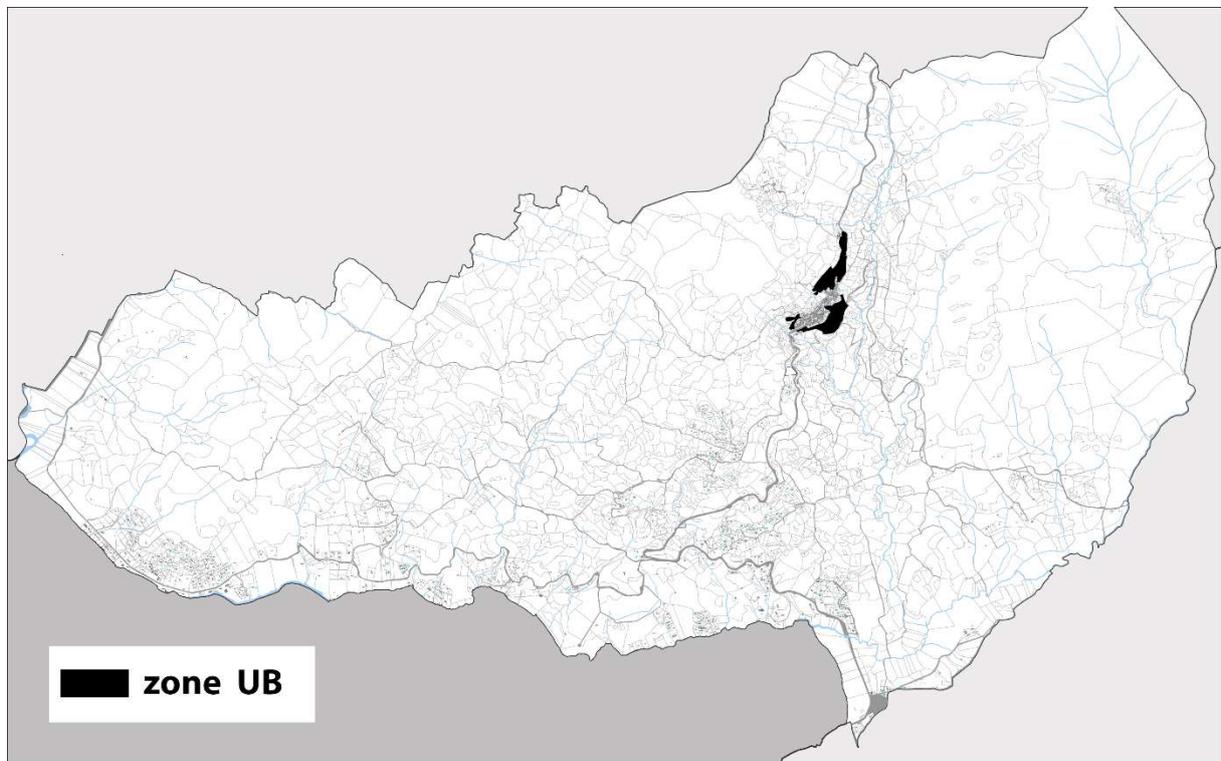
Zone en continuité de la partie la plus ancienne du village d'Olmeto.

Quartiers composés de logements individuels, collectifs, d'activités de commerces, et de restauration, d'activités hôtelières et d'hébergements touristiques suffisamment équipés.

LOCALISATION :

Les quartiers anciens : Ribba, Ortale, Buggiale, Giardinu, Pianellu

L'indice "a" identifie le secteur de "A Spadda"



Carte de repérage de zone, non contractuelle, se reporter à la carte de zonage du PLU.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de la fonction résidentielle.

Mixité urbaine : habitat, activités économiques et touristiques, équipements publics.

UB - 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UB - 1.1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	OUI	NON
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X
	<i>Exploitation forestière</i>		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	<i>Commerce de gros</i>		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		X
	<i>Entrepôt</i>		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

UB - 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations du sol interdites :

- Les installations liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations industrielles,
- Les installations à fonction d'entrepôts, (à l'exception des équipements publics)
- Les garages, abri de jardin et assimilés dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 25 m²

- Les dépôts de toute nature et particulièrement de ferrailles, de déchets, de carcasse de véhicules, de matériaux divers,
- Le stationnement lié au gardiennage de caravanes, de mobil homes, de bateaux, d'habitation légères de loisirs, d'automobiles,
- Tout terrassement, remblais, déblais de plus de 1,50 mètre de hauteur et de 60 m² de surface au sol avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- Les mobil-home, les tiny-houses, les containers, les cuves gaz/fioul hors-sol, les bungalows, les abris et modules de chantier.

UB - 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur UB : non réglementé
- Secteur UBa : Le secteur UBa a vocation à accueillir une offre de logements sous forme d'un pôle d'habitat mixte permettant la réalisation de logements à destination des primo-accédants.

UB - 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

49

UB - 2.1 - Emprise au sol, hauteur, volumétrie et implantation des constructions

• Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- zone UB : 35% de la superficie de la parcelle.
- zone UBa : 25% de la superficie de la parcelle.

• Hauteur des constructions

• **Habitations** : la hauteur maximale des constructions est fixée :

- zone UB : R+1 et 8 mètres.
- zone UBa : R+2 et 10 mètres avec un minimum en R+1.

• **Garages et annexes** : la hauteur maximale des garages et annexes est fixée à 2,80 mètres.

Les conditions de mesures sont définies à l'article 25 des dispositions générales.

• Volumétrie des constructions

Le volume créé en R+1 représente au minimum 40% de la surface du rez-de-chaussée.
Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours sont interdits.

• Implantation des constructions

• Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de toutes emprises et voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

• En retrait de limite parcellaire :

· La construction doit être implantée à une distance de 4 mètres minimum de la limite parcellaire.

· La construction doit être implantée à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de sa hauteur, *sans être inférieur à 4 mètres.*

La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

· La construction de piscine doit être implantée à une distance de 6 mètres minimum de la limite parcellaire.

La distance est comptée horizontalement de tout point du bassin au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

• En limite parcellaire :

· La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire, et à condition que la construction à édifier soit de volume et de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

· Les toitures terrasses accessibles sont interdites en limite parcellaire.

· La construction de piscine en limite de propriété est interdite.

> Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

· Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est de 4m,

· Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est inférieure à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est non réglementée.

UB - 2. 2 - Qualité urbaine, architecturale

• Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec les constructions récentes avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une harmonie dans leur composition.

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.

• Les toitures

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées avec une inclinaison de 30%, les tuiles doivent être de type rondes (Canales ou Romanes) .

Les toitures terrasses sont autorisées.

• Les clôtures

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

La hauteur totale maximale des clôtures est de 2 mètres.

UB - 2. 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**• Performances énergétiques et environnementales**

Selon la réglementation en vigueur.

• Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favorisent le recours à des énergies renouvelables.

• Récupération des eaux pluviales

Les constructions nouvelles favorisent le recours à un système de récupération des eaux pluviales.

• Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La limitation de l'imperméabilisation des sols est toujours à privilégier.

• Espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

La plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région est recommandée de même que la diversification des strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

UB - 2.4 – Stationnement**• Construction à usage d'habitat :****• Construction de logements :**

· 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

• 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 m² de surface de plancher.

• Construction à vocation hôtelières et para-hôtelières :

· 1 place pour 2 chambres.

• Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées :

· 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

UB - 3 – Équipement et réseaux**• Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le long des voies communales, les ouvrants des portails n'empièteront pas sur le domaine public et devront permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

• Réseaux publics

Toute habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable au réseau de distribution d'énergie, au réseau de télécommunication et de communication électronique.

Les raccordements doivent être enterrés.

• Assainissement

Toute habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur. Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas une attestation de conformité établie par le SPANC (Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo) de l'installation projetée est nécessaire.

UB - 4 – Zones de risques

UB-4.1 – Zones d'aléas naturels

Les zones d'aléas naturels sont identifiées dans le document 16. SERVITUDES du PLU.

Dans les zones couvertes par un aléa naturel – inondation - submersion marine - mouvement de terrain - incendie, il convient d'appliquer les prescriptions des Dispositions Générales du règlement - article 17 – Zones de Risques –

UB - 5 – Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

UB -5.1 – Espaces paysagers à protéger

La composition d'ensemble doit être préservée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

ZONE UC

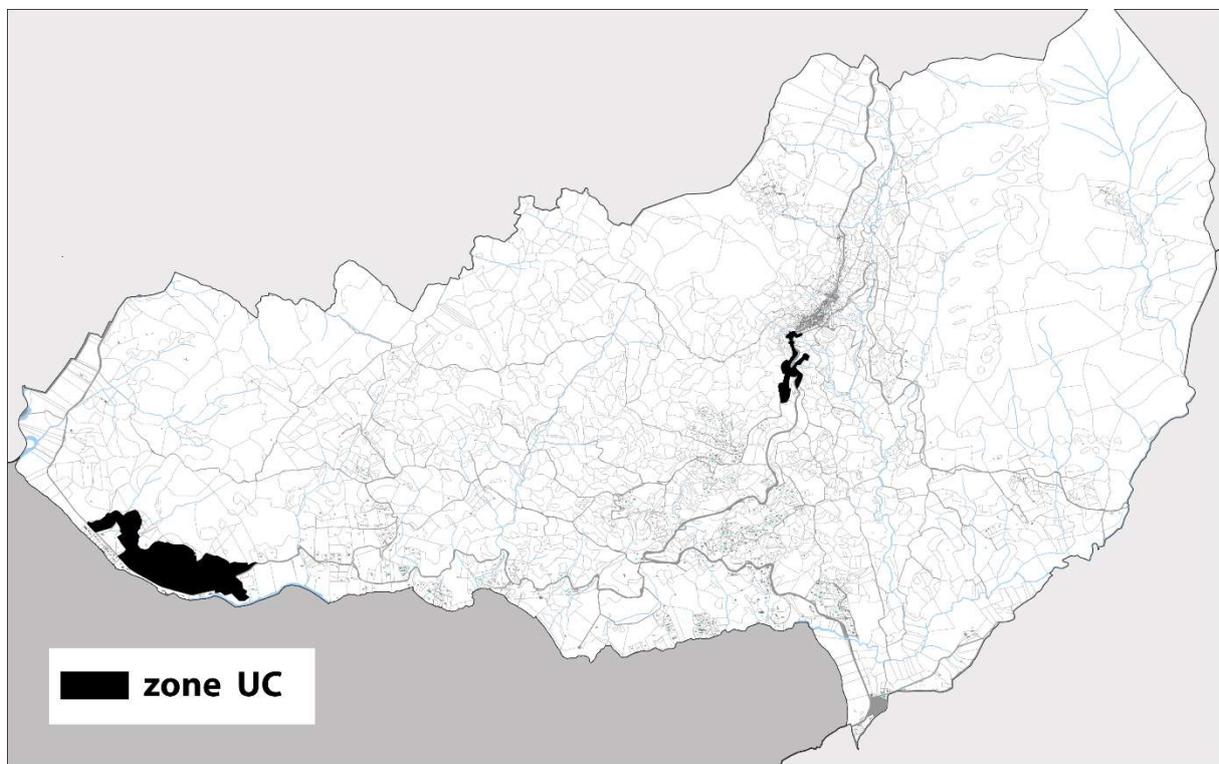
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Elle se compose de quartiers à dominante de logements individuels, d'activités de commerces, et de restauration, d'activités hôtelières et d'hébergements touristiques suffisamment équipés et présentant un intérêt paysager qu'il s'agit de maintenir.

LOCALISATION :

Arcobiato Soprano, Tenutella, Abbartello, Catasta, Nodo, Sapara.



Carte de repérage de zone, non contractuelle, se reporter à la carte de zonage du PLU.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de la fonction résidentielle

Développement économique et touristique

Mixité urbaine (habitat, activités économiques et touristiques, équipements publics)

UC-1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UC-1.1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	OUI	NON
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X
	<i>Exploitation forestière</i>		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	<i>Commerce de gros</i>		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	X	
	<i>Cinéma</i>		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		X
	<i>Entrepôt</i>		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

UC-1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations du sol interdites :

- Les installations liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations industrielles,
- Les installations à fonction d'entrepôts,
- Les garages dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 45m²,
- Les dépôts de toute nature et particulièrement de ferrailles, de déchets, de carcasse de

véhicules, de matériaux divers,

- Le stationnement lié au gardiennage de caravanes, de mobil homes, de bateaux, d'habitation légères de loisirs, d'automobiles,
- Tout terrassement, remblais, déblais de plus de 1,50 mètre de hauteur et de 60 m² de surface au sol avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- Les mobil-home, les tiny-houses, les containers, les cuves gaz/fioul hors-sol, les bungalows, les abris et modules de chantier.

UC-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UC-2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC-2.1 - Emprise au sol, hauteur, volumétrie et implantation des constructions

59

• Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle.

• Hauteur des constructions

- **Habitations** : la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 et 8 mètres.
- **Garages et annexes** : la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,80 mètres.

Les conditions de mesures sont définies à l'article 25 des dispositions générales.

• Volumétrie des constructions

Le volume créé en R+1 représente au minimum 40% de la surface du rez-de-chaussée.
Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours sont interdits.

• Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de toutes emprises et voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

• **En retrait de limite parcellaire :**

· La construction doit être implantée à une distance de 4 mètres minimum de la limite parcellaire.

· La construction doit être implantée à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de sa hauteur, *sans être inférieure à 4 mètres.*

La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

· La construction de piscine doit être implantée à une distance de 6 mètres minimum de la limite parcellaire.

La distance est comptée horizontalement de tout point du bassin au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

• **En limite parcellaire :**

· La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire, et à condition que la construction à édifier soit de volume et de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

· Les toitures terrasses accessibles sont interdites en limite parcellaire.

· La construction de piscine en limite de propriété est interdite.

> Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

· Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est de 4m,

· Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est inférieure à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est non réglementée.

UC-2. 2 - Qualité urbaine, architecturale

• **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une harmonie dans leur composition.

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.

• Les toitures

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées avec une inclinaison de 30%, les tuiles doivent être de type rondes (Canales ou Romanes)

Les toitures terrasses sont autorisées.

• Les clôtures

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

La hauteur totale maximale des clôtures est de 2 mètres.

UC-2. 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

• Performances énergétiques et environnementales

Selon la réglementation en vigueur

• Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables

• Récupération des eaux pluviales

Les constructions nouvelles favorisent le recours à un système de récupérations des eaux pluviales. Les cuves hors-sols font l'objet d'une bonne insertion dans le site.

• Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La limitation de l'imperméabilisation des sols est toujours à privilégier.

• **Espaces libres et de plantations**

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

UC -2.4 – Stationnement

• Construction à usage d'habitat :

• Construction de logements :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

• 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 m² de surface de plancher.

• Construction à vocation hôtelières et para-hôtelières :

- 1 place pour 2 chambres.

• Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées :

- 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

UC - 3 – Équipement et réseaux

• Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le long des voies communales, les ouvrants des portails n'empièteront pas sur le domaine public et devront permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

• Réseaux publics

Toute habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable au réseau de distribution d'énergie, au réseau de télécommunication et de communication électronique.

• **Assainissement**

Toute habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur. Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas une attestation de conformité établie par le SPANC (Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo) de l'installation projetée est nécessaire.

UC - 4 – Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

UC -4.1 – Espaces paysager à protéger

La composition d'ensemble doit être préservée.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

UC - 5 – Zones de risques

UC -5.1 – Zones d'aléas naturels

Les zones d'aléas naturels sont identifiées dans le document 16. SERVITUDES du PLU.

Dans les zones couvertes par un aléa naturel – inondation - submersion marine - mouvement de terrain - incendie, il convient d'appliquer les prescriptions des Dispositions Générales du règlement - article 17 – Zones de Risques –

UC - 6 – Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

UC -6.1 – Espaces paysagers à protéger

La composition d'ensemble doit être préservée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée

ZONE UD

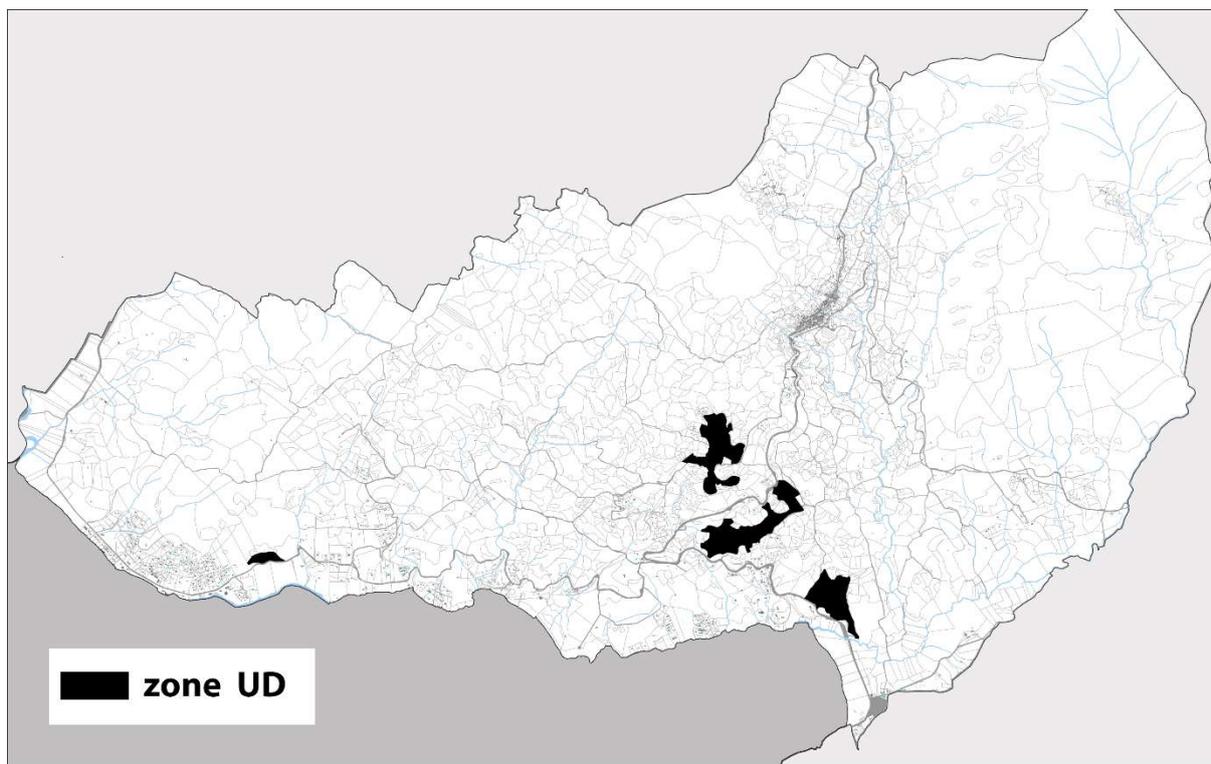
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Zone résidentielle qui se compose de quartiers à dominante de logements individuels, suffisamment équipés et présentant un intérêt paysager qu'il s'agit de maintenir.

LOCALISATION :

La Raghja, les Cannes, Piatana, Cipiniello, Arcobiato Soprano.



Carte de repérage de zone, non contractuelle, se reporter à la carte de zonage du PLU.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de la fonction résidentielle

UD-1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UD-1.1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	OUI	NON
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X
	<i>Exploitation forestière</i>		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	<i>Commerce de gros</i>		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	X	
	<i>Cinéma</i>		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		X
	<i>Entrepôt</i>		X
	Bureau	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X

UD-1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations du sol interdites :

- Les installations liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations industrielles,
- Les installations à fonction d'entrepôts,
- Les garages dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 45m²,
- Les dépôts de toute nature et particulièrement de ferrailles, de déchets, de carcasse de

véhicules, de matériaux divers,

- Le stationnement lié au gardiennage de caravanes, de mobil homes, de bateaux, d'habitation légères de loisirs, d'automobiles,
- Tout terrassement, remblais, déblais de plus de 1,50 mètre de hauteur et de 60 m² de surface au sol avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- Les mobil-home, les tiny-houses, les containers, les cuves gaz/fioul hors-sol, les bungalows, les abris et modules de chantier.

UD-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UD-2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD-2.1 - Emprise au sol, hauteur, volumétrie et implantation des constructions

68

• Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle.

• Hauteur des constructions

- **Habitations** : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et 8 mètres.
- **Garages et annexes** : la hauteur maximale des garages et annexes est fixée à 2,80 mètres.

Les conditions de mesures sont définies à l'article 25 des dispositions générales

• Volumétrie des constructions

Le volume créé en R+1 représentera au minimum 40% de la surface du rez-de-chaussée
Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours sont interdits.

• Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de toutes emprises et voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

• En retrait de limite parcellaire :

· La construction doit être implantée à une distance de 4 mètres minimum de la limite parcellaire.

· La construction doit être implantée à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de sa hauteur, *sans être inférieure à 4 mètres.*

La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

· La construction de piscine doit être implantée à une distance de 6 mètres minimum de la limite parcellaire.

La distance est comptée horizontalement de tout point du bassin au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

• En limite parcellaire :

· La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire, et à condition que la construction à édifier soit de volume et de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

· Les toitures terrasses accessibles sont interdites en limite parcellaire.

· La construction de piscine en limite de propriété est interdite.

> Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

· Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est de 4m,

· Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est inférieure à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est non réglementée.

UD-2. 2 - Qualité urbaine, architecturale

• Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• **Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une harmonie dans leur composition.

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.

• Les toitures

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées avec une inclinaison de 30%, les tuiles doivent être de type rondes (Canales ou Romanes)

Les toitures terrasses sont autorisées.

• Les clôtures

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

La hauteur totale maximale des clôtures est de 2 mètres.

UD-2. 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**• Performances énergétiques et environnementales**

Selon la réglementation en vigueur.

• Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favorisent le recours à des énergies renouvelables.

• Récupération des eaux pluviales

Les constructions nouvelles favorisent le recours à un système de récupérations des eaux pluviales. Les cuves hors-sols font l'objet d'une bonne insertion dans le site.

• Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La limitation de l'imperméabilisation des sols est toujours à privilégier.

• Espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

La plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région est recommandée de même que la diversification des strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

UD -2.4 – Stationnement**• Construction de logements :**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

UD - 3 – Équipement et réseaux**• Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le long des voies communales, les ouvrants des portails n'empièteront pas sur le domaine public et devront permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

• Réseaux publics

Toute habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable au réseau de distribution d'énergie, au réseau de télécommunication et de communication électronique.

• Assainissement

Toute habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas une attestation de conformité établie par le SPANC (Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo) de l'installation projetée est nécessaire.

UD - 4 – Zones de risques**UD -4.1 – Zones d'aléas naturels**

Les zones d'aléas naturels sont identifiées dans le document 16. SERVITUDES du PLU.

Dans les zones couvertes par un aléa naturel – inondation - submersion marine - mouvement de terrain - incendie, il convient d'appliquer les prescriptions des Dispositions Générales du règlement - article 17 – Zones de Risques –

UD - 5 – Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

UD -5.1 – Espaces paysagers à protéger

La composition d'ensemble doit être préservée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Les Orientations d'Aménagement Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagements, d'équipements et d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

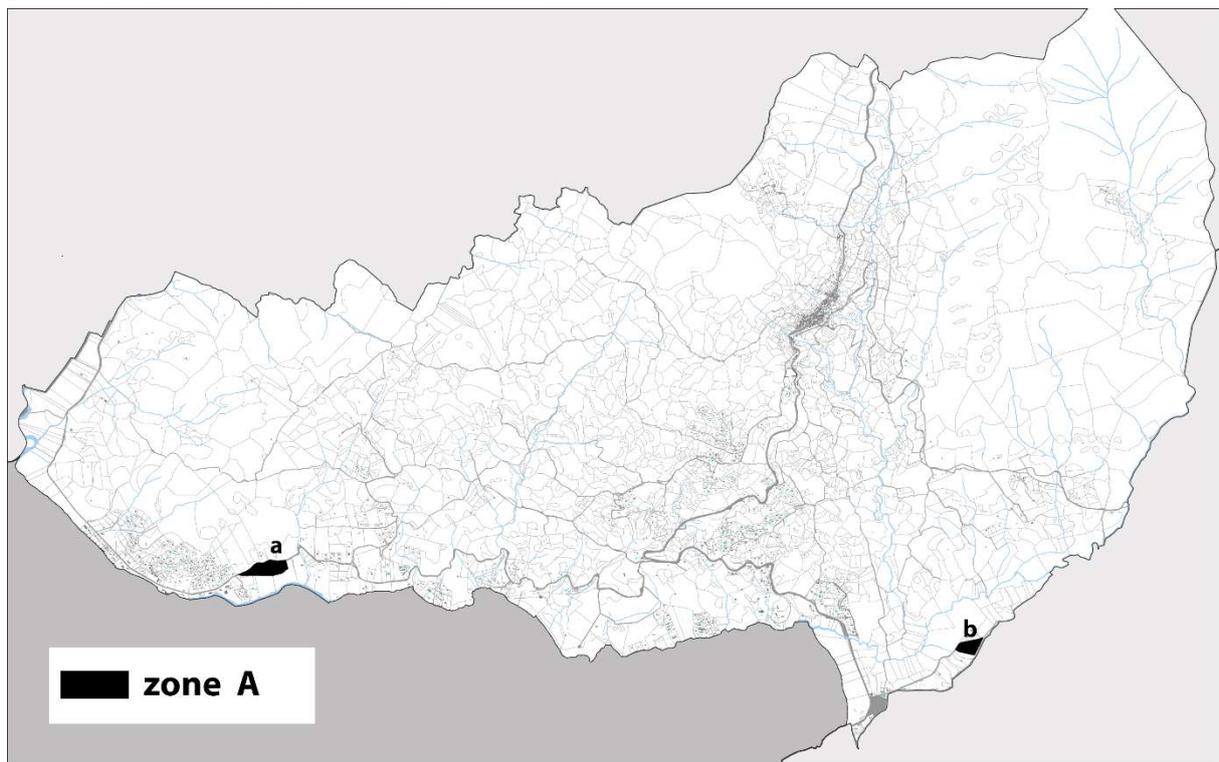
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LOCALISATION :

L'indice "a" identifie l'extension de l'agglomération d'Abbartello, avec deux sous-secteurs 1AUac et 1AUag.

L'indice "b" identifie le secteur de Baracci



Carte de repérage de zone, non contractuelle, se reporter à la carte de zonage du PLU.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Développer et conforter les dynamiques socio-économiques d'Abbartello.
Renforcer l'attractivité du site de Baracci, diversifier ses usages et activités de manière durable.

1AU-1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU-1.1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	OUI	NON
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X
	<i>Exploitation forestière</i>		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	<i>Commerce de gros</i>		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		X
	<i>Entrepôt</i>		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1AU-1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations du sol interdites :

- Les installations liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations industrielles, les installations à fonction d'entrepôts,
- Les dépôts de toute nature et particulièrement de ferrailles, de déchets, de carcasse de véhicules, de matériaux divers,
- Le stationnement lié au gardiennage de caravanes, de mobil homes, de bateaux,

d'habitation légères de loisirs, d'automobiles,

- Les mobil-home, les tiny-houses, les containers, les cuves gaz/fioul hors-sol, les bungalows, les abris et modules de chantier.

1AU-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

1AU-2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU-2.1 – Emprise au sol, hauteur, volumétrie et implantation des constructions

• Emprise au sol des constructions

- **En zone 1AUa**

- **Zone 1AUac**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35% de la superficie de la parcelle.
- L'emprise au sol des parkings n'est pas réglementé.
- Le coefficient d'espace vert est de 40% minimum.

- **Zone 1AUag**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle.
- L'emprise au sol des parkings n'est pas réglementé.
- Le coefficient d'espace vert est de 50% minimum.

- **En zone 1AUb**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle.
- L'emprise au sol des parkings n'est pas réglementé.
- Le coefficient d'espace vert de 40% minimum.

• Hauteur des constructions

- **En zone 1AUa**

- **Zone 1AUac**

- **Constructions** : la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 et 7 mètres.
(voir conditions à l'article suivant : "Volumétrie des constructions")
- **Garages et annexes** : la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,80 mètres.

- **Zone 1AUag**

- **Constructions** : la hauteur maximale des constructions est fixée à R et 3 mètres.

- **Garages et annexes** : la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,80 mètres.

Les conditions de mesures sont définies à l'article 25 des dispositions générales.

- **En zone 1AUb**

- **Constructions** : la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 2 et 9 mètres.
(voir conditions à l'article suivant : "Volumétrie des constructions")
- **Garages et annexes** : la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,80 mètres.

Les conditions de mesures sont définies à l'article 25 des dispositions générales.

• Volumétrie des constructions

- **En zone 1AUac et 1AUag**

Le volume créé en R+1 ne pourra excéder 50% de la surface du rez-de-chaussée
Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours sont interdits.

• Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de toutes emprises et voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

- **En retrait de limite parcellaire :**

- La construction doit être implantée à une distance de 4 mètres minimum de la limite parcellaire.
- La construction doit être implantée à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de sa hauteur, *sans être inférieur à 4 mètres.*

La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

- La construction de piscine doit être implantée à une distance de 6 mètres minimum de la limite parcellaire.

La distance est comptée horizontalement de tout point du bassin au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

- **En limite parcellaire :**

- La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire, et à condition que la

construction à édifier soit de volume et de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

- Les toitures terrasses accessibles sont interdites en limite parcellaire.
- La construction de piscine en limite de propriété est interdite.

> Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est de 4m,
- Pour les constructions projetées dont l'emprise au sol est inférieure à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est non réglementée.

1AU-2. 2 - Qualité urbaine, architecturale

• Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

82

• Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une harmonie dans leur composition.

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.

• Les toitures

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées, les tuiles doivent être de type rondes (Canales ou Romanes) uniquement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

• Les clôtures

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

La hauteur totale maximale des clôtures est de 2 mètres.

1AU-2. 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**• Performances énergétiques et environnementales**

Selon la réglementation en vigueur

• Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables

• Récupération des eaux pluviales

Les constructions nouvelles favorisent le recours à un système de récupérations des eaux pluviales. Les cuves hors-sols font l'objet d'une bonne insertion dans le site.

• Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier (par rapport à la surface totale de l'unité foncière) :

- d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 50%
- d'une surface de pleine terre supérieure ou égale à 15%
- d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,1%

• Espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins d'un arbre pour 100m² et entretenus.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

La plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région est recommandée de même que la diversification des strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

1AU -2.4 – Stationnement

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 45 m²,

susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale,

- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Normes de stationnement :

• Calcul des normes :

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

• Construction à usage d'habitat :

• Construction de logements :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

• Construction de logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État et à usage de logements réhabilités :

- 1 place de stationnement par logement.

• 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 m² de surface de plancher de l'établissement.

• Construction à vocation hôtelières et para-hôtelières :

- 1 place pour 2 chambres.

• Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées :

- 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

1AU - 3 – Équipement et réseaux

• Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le long des voies communales, les ouvrants des portails n'empièteront pas sur le domaine public et devront permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

• Réseaux publics

Toute habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable au réseau de distribution d'énergie, au réseau de télécommunication et de communication électronique.

• Assainissement

Toute habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas une attestation de conformité établie par le SPANC (Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo) de l'installation projetée est nécessaire.

1AU - 4 – Zones de risques**1AU -4.1 – Zones d'aléas naturels**

Les zones d'aléas naturels sont identifiées dans le document 16. SERVITUDES du PLU.

Dans les zones couvertes par un aléa naturel – inondation - submersion marine - mouvement de terrain - incendie, il convient d'appliquer les prescriptions des Dispositions Générales du règlement - article 17 – Zones de Risques –

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

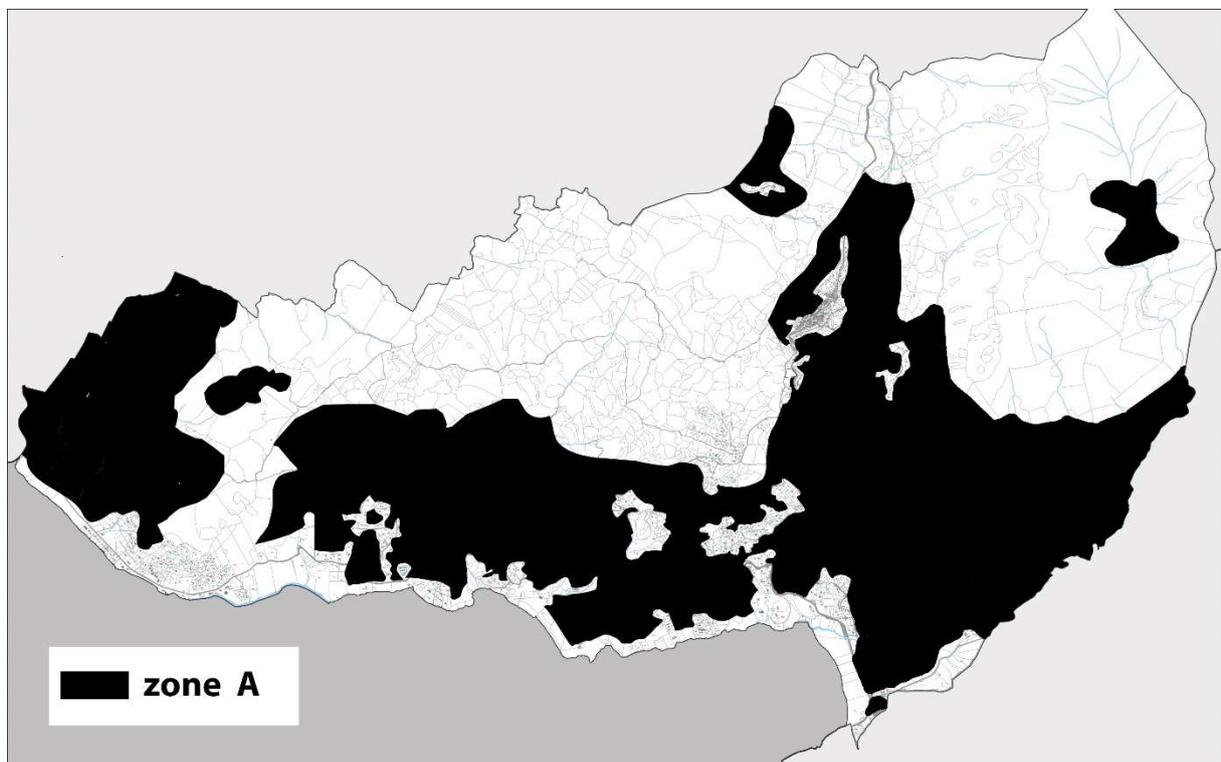
Zone qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère.

Zone incluant de l'habitat dispersé.

LOCALISATION :

Répartie sur l'ensemble de la commune, la zone A comporte les secteurs :
(identifiés sur la document graphique)

- **Secteur "AL"** : Espaces à vocation agricole situés en Espaces Proches du Rivage
- **Secteur "ALr"** : Espaces à vocation agricole situés en Espaces Remarquables et Caractéristique (E.R.C.) du Littoral
- **Secteur "Ai"** : Espaces à vocation agricole soumis à un risque inondation
- **Secteur "ALri"** : Espaces à vocation agricole situés en Espaces Remarquables et Caractéristique (E.R.C.) du Littoral soumis à un risque inondation
- **Trame jaune** : Espaces Stratégiques Agricoles (E.S.A.) du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (P.A.D.D.U.C.)



Carte de repérage de zone, non contractuelle, se reporter à la carte de zonage du PLU.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Développement et maintien des activités agricoles
Permettre les constructions et aménagements agricoles

A-1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**A-1.1 - Destinations et sous-destinations**

Destinations	Sous-destinations	OUI	NON
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	<i>Logement</i>		X
	<i>Hébergement</i>		X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X
	<i>Restauration</i>		X
	<i>Commerce de gros</i>		X
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X
	<i>Hôtel</i>		X
	<i>Autre hébergement touristique</i>		X
	<i>Cinéma</i>		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	<i>Salles d'art et de spectacle</i>		X
	<i>Équipements sportifs</i>		X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		X
	<i>Entrepôt</i>		X
	<i>Bureau</i>		X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X

A-1.2 - Usages et affectations des sols, constructions et activités**• Interdiction et limitation**

Les occupations du sol interdites :

- Les installations industrielles,
- Les installations à fonction d'entrepôts non nécessaires à une exploitation agricole,
- Les dépôts de toute nature et particulièrement de ferrailles, de déchets, de carcasse de véhicules, de matériaux divers,
- Le stationnement lié au gardiennage de caravanes, de mobil homes, de bateaux, d'habitation légères de loisirs, d'automobiles,
- Les mobil-home, les tiny-houses, les containers, les bungalows, les abris et modules de chantier,
- Les changements de destinations des constructions agricoles :

Conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions agricoles existantes est interdit. Cette nouvelle disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

- En secteur "ALri" et en secteur "Ai" · Espaces à vocation agricole soumis à un risque inondation dans les zones incluses dans le PPRIn, les occupations du sol interdites :
 - toutes les constructions,
 - les clôtures végétales denses ou grillagées,
 - les murs d'enceinte.

• Autorisations

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite "loi Elan", est entrée en vigueur le 1 janvier 2019. Elle apporte des modifications aux règles d'urbanisme, notamment en élargissant les règles de constructibilité en discontinuité de l'existant. Un des objectifs de cette loi est de valoriser les activités agricoles qui contribuent à la dynamisation de l'activité économique dans les territoires ruraux, sans pour autant porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• **Dans les zones A** sont autorisés :

- Les travaux confortatifs des constructions existantes, (bâtiments à destination agricole ou d'habitation).
- Les constructions d'extensions de bâtiments agricoles et de bâtiments d'habitations, aux conditions suivantes :
 - La surface de plancher et l'emprise au sol créés soient augmentées de manière limitée par rapport à la construction existante à la date d'application du P.L.U., conformément

aux dispositions de la Loi Littoral.

- Le volume ajouté doit présenter une unicité avec la construction principale.
- Le projet ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Une seule extension est autorisée, à compter de la date d'application du P.L.U sans autre possibilité ultérieure.
- Le caractère limité de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement. S'agissant toutefois des constructions antérieures à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi.
- Il faudra optimiser l'implantation du bâti et adapter sa volumétrie à son usage et son environnement en répondant à une logique de fonctionnalité sur l'exploitation et ainsi favoriser la compacité des ensembles bâtis, limiter les déblais-remblais et l'artificialisation des espaces agricoles, optimiser les circulations de manière à réduire le plus possible les surfaces qui leur sont dédiées et les espaces perdus.

Pour favoriser ces objectifs, on privilégiera une implantation :

- sur le siège d'exploitation et sur des surfaces déjà artificialisées,
- dans la continuité des bâtiments existants,
- parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments existants et aux voies et accès,
- mutualisant les accès, et en réduisant leur longueur.

92

• La rénovation et l'extension des petits ouvrages traditionnels et de l'ensemble du patrimoine vernaculaire selon leurs caractéristiques d'origine à condition que la surface de plancher et l'emprise au sol créés soient augmentées de manière limitée et que l'aspect de la construction initiale soit respecté.

• Les constructions d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garage, abri de jardin, piscine, local technique de la piscine et poolhouse) aux conditions suivantes :

- Le volume ajouté doit présenter une unicité d'aspect avec la construction principale,
- Le projet ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- La distance maximale entre le bâtiment et l'annexe projetée est de 20m,
- Une implantation par type d'annexe est autorisée par unité foncière.

• Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où celle-ci sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone ou s'ils sont directement liés à des exploitations agricoles ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

- Les constructions d'établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
- Les constructions d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs à condition que leur implantation soit compatible avec le caractère de la zone, et après examen de leur insertion dans le paysage.

• **Dans les zones A en dehors des Espaces Proches du Rivage (E.P.R.)**

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles, mais par dérogation les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés :

- Les constructions de bâtiments agricoles liés à l'exploitation agricole (hangar, grange, bergerie, ferme...) à la condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitation agricole et hors Espace Proche du Rivage (E.P.R.).

Dans ce cadre la demande de permis de construire sera examinée par le Service Économie Agricoles de la Direction Départementale des Territoires (DDT2A), le Conseil Des Sites de Corse (CDS) et la Commission Territoriale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF).

- Les constructions de bâtiments d'habitations liés à l'exploitation agricole, à la condition que celle-ci nécessite une présence permanente dûment justifiée et hors Espace Proche du Rivage (E.P.R.).

Dans ce cadre la demande de permis de construire sera examinée par le Service Économie Agricoles de la Direction Départementale des Territoires (DDT2A), le Conseil Des Sites de Corse (CDS) et la Commission Territoriale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF).

• **Dans les zones A en Espaces Proches du Rivage (E.P.R.) : « AL »**

Ne sont pas autorisées : les constructions

- **Dans le secteur "ALr"** Espaces à vocation agricoles situés en Espaces Remarquables et Caractéristique (E.R.C.) du Littoral *par dérogation à l'article L. 121-8* sont autorisés :

• **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, 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. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

• Dans le secteur "Ai" et "ALri" (Agricole Inondable), toutes les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article "A-1. 2 - Autorisations" ne sont pas autorisées.

A-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A-2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

• Constructions ou installations agricoles

Les règles d'emprises au sol, d'implantation et d'orientation, de volumétrie et de forme, d'aspect, de matériaux et de couleurs sont définies par le guide de recommandation paysagères et architecturales pour la construction de hangars agricoles établie par le Conseil Des Sites (DREAL SGAC), *annexé au règlement*.

94

• Constructions ou installations non agricoles

• Emprise au sol des constructions

• Extensions d'habitations :

La surface de plancher et l'emprise au sol des extensions d'habitations existantes peuvent être autorisées de manière limitée et à condition que l'aspect de la construction initiale soit respecté et que la construction ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

• Garage :

· l'emprise au sol maximale est fixée à 30m²,

• Piscine :

· la superficie maximale du bassin est fixée à 32m²

• Pool house :

· l'emprise au sol maximale est fixée à 30m².

• Abri de jardin :

· l'emprise au sol maximale est fixée à 15m².

• Hauteur des constructions**• Extensions d'habitations :**

· La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 et 8 mètres,

• Garage, Pool house et Abri de jardin :

· la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,80 mètres,

Les conditions de mesures sont définies à l'article 27 des dispositions générales.

• Volumétrie des constructions

Le volume créé en R+1 représentera au minimum 40% de la surface du rez-de-chaussée
Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours sont interdits.

• Implantation des constructions**• Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de toutes emprises et voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

• En retrait de limite parcellaire :

· La construction doit être implantée à une distance de 4 mètres minimum de la limite parcellaire.

· La construction doit être implantée à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de sa hauteur, *sans être inférieur à 4 mètres.*

La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

· La construction de piscine doit être implantée à une distance de 6 mètres minimum de la limite parcellaire.

La distance est comptée horizontalement de tout point du bassin au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

• En limite parcellaire :

· La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire, et à condition que la

construction à édifier soit de volume et de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

- Les toitures terrasses accessibles sont interdites en limite parcellaire.
- La construction de piscine en limite de propriété est interdite.
- Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
- La distance maximale entre le bâtiment existant et l'annexe projetée est de 20m.
- Pour les annexes projetées dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est de 4m,
- Pour les annexes projetées dont l'emprise au sol est inférieure à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est non réglementée.

A-2. 2 - Qualité urbaine, architecturale

• Constructions ou installations agricoles

Les règles d'emprises au sol, d'implantation et d'orientation, de volumétrie et de forme, d'aspect, de matériaux et de couleurs sont définies par le guide de recommandation paysagères et architecturales pour la construction de hangars agricoles établie par le Conseil Des Sites (DREAL SGAC), *annexé au règlement*.

• Constructions ou installations non agricoles

• Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une harmonie dans leur composition.

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.

• Les toitures

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées avec une inclinaison de 30%, les tuiles doivent être de type rondes (Canales ou Romanes)

Les toitures terrasses sont autorisées.

• Les clôtures

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

La hauteur totale maximale des clôtures est de 2 mètres.

A-2. 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

• Performances énergétiques et environnementales

Selon la réglementation en vigueur.

• Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favorisent le recours à des énergies renouvelables.

• Récupération des eaux pluviales

Les constructions nouvelles favorisent le recours à un système de récupérations des eaux pluviales. Les cuves hors-sols font l'objet d'une bonne insertion dans le site.

97

• Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La limitation de l'imperméabilisation des sols est toujours à privilégier.

• Espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

La plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région est recommandée de même que la diversification des strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

A -2.4 – Stationnement

• Constructions ou installations agricoles

Non réglementé.

- **Constructions ou installations non agricoles**

Il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement

A - 3 – Équipement et réseaux

• Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le long des voies communales, les ouvrants des portails n'empièteront pas sur le domaine public et devront permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

• Réseaux publics

Toute habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable au réseau de distribution d'énergie, au réseau de télécommunication et de communication électronique.

• Assainissement

Toute habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas une attestation de conformité établie par le SPANC (Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo) de l'installation projetée est nécessaire.

A - 4 – Zones de risques

A -4.1 – Zones d'aléas naturels

Les zones d'aléas naturels sont identifiées dans le document 16. SERVITUDES.

Dans les zones couvertes par un aléa naturel – inondation - submersion marine - mouvement de terrain - incendie, il convient d'appliquer les prescriptions des Dispositions Générales du règlement - article 17 – Zones de Risques –

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Zone qui fait 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 paysager esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

LOCALISATION :

Réparties sur l'ensemble de la commune, la zone N comporte les sous-secteurs :
(identifiés sur la document graphique)

- **Secteur "NCa"** : Espaces constitués de campings
- **Secteur "NCaL"** : Espaces constitués de campings situés en Espace Proche du Rivage (E.P.R.)
- **Secteur "NL"** : Zone naturelle située en Espace Proche du Rivage (E.P.R.)
- **Secteur "Ni"** : Zone naturelle avec un caractère inondable
- **Secteur "NLr"** : Zone naturelle située dans un Espace Remarquable ou Caractéristique (E.R.C.) du littoral
- **Secteur "NLri"** : Zone naturelle située dans un Espace Remarquable ou Caractéristique (E.R.C.) du littoral, avec un caractère inondable



Carte de repérage de zone, non contractuelle, se reporter à la carte de zonage du PLU.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Préservation des espaces naturels intègres
 Préservation et valorisation du patrimoine vernaculaire
 Permettre les constructions et aménagements agricoles
 Permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs

N-1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N-1.1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	OUI	NON
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	<i>Logement</i>		X
	<i>Hébergement</i>		X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X
	<i>Restauration</i>		X
	<i>Commerce de gros</i>		X
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X
	<i>Hôtel</i>		X
	<i>Autre hébergement touristique</i>		X
	<i>Cinéma</i>		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	<i>Salles d'art et de spectacle</i>		X
	<i>Équipements sportifs</i>		X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X
	<i>Industrie</i>		X
	<i>Entrepôt</i>		X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Bureau</i>		X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X

N-1. 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**• Interdiction et limitation**

Les occupations du sol interdites :

- Les installations industrielles,
- Les installations à fonction d'entrepôts, non nécessaires à une exploitation forestière ou à une exploitation agricole,
- Les garages dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 45m², non nécessaires à une exploitation forestière ou à une exploitation agricole,
- Les dépôts de toute nature et particulièrement de ferrailles, de déchets, de carcasse de véhicules, de matériaux divers,
- Le stationnement lié au gardiennage de caravanes, de mobil homes, de bateaux, d'habitation légères de loisirs, d'automobiles,
- Tout terrassement, remblais, déblais de plus de 1,50 mètre de hauteur et de 60 m² de surface au sol avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- Les mobil-home, les tiny-houses, les containers, les cuves gaz/fioul hors-sol, les bungalows, les abris et modules de chantier.

• En secteur "NLri" et en secteur "Ni" · "Espaces naturelles avec un caractère inondable soumis à un risque inondation" dans les zones incluses dans le PPRIn, les occupations du sol interdites :

- toutes les constructions,
- les clôtures végétales denses ou grillagées,
- les murs d'enceinte.

106

• Autorisations

• **Dans les zones N** sont autorisés :

- Les travaux confortatifs des constructions existantes, (bâtiments à destination agricole ou d'habitation).
- Les constructions d'extensions de tout bâtiments existants, aux conditions suivantes :
 - La surface de plancher et l'emprise au sol créées soient augmentées de manière limitée par rapport à la construction existante à la date d'application du P.L.U., conformément aux dispositions de la Loi Littoral.
 - Le volume ajouté doit présenter une unicité avec la construction principale.
 - Le projet ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Une seule extension est autorisée, à compter de la date d'application du P.L.U sans autre possibilité ultérieure.
 - Le caractère limité de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de

la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement. S'agissant toutefois des constructions antérieures à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi.

- Il faudra optimiser l'implantation du bâti et adapter sa volumétrie à son usage et son environnement en répondant à une logique de fonctionnalité sur l'exploitation et ainsi favoriser la compacité des ensembles bâtis, limiter les déblais-remblais et l'artificialisation des espaces agricoles, optimiser les circulations de manière à réduire le plus possible les surfaces qui leur sont dédiées et les espaces perdus.

Pour favoriser ces objectifs, on privilégiera une implantation :

- sur le siège d'exploitation et sur des surfaces déjà artificialisées,
- dans la continuité des bâtiments existants,
- parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments existants et aux voies et accès,
- mutualisant les accès, et en réduisant leur longueur.

• La rénovation et l'extension des petits ouvrages traditionnels et de l'ensemble du patrimoine vernaculaire selon leurs caractéristiques d'origine à condition que la surface de plancher et l'emprise au sol créés soient augmentées de manière limitée et que l'aspect de la construction initiale soit respecté.

• Les constructions d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garage, abri de jardin, piscine, local technique de la piscine et poolhouse) aux conditions suivantes :

- Le volume ajouté doit présenter une unicité d'aspect avec la construction principale,
- Le projet ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- La distance maximale entre le bâtiment et l'annexe projetée est de 20m,
- Une implantation par type d'annexe est autorisée par unité foncière.

• Les constructions d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs à condition que leur implantation soit compatible avec le caractère de la zone, et après examen de leur insertion dans le paysage.

• **Dans les zones N en dehors des Espaces Proches du Rivage (E.P.R.)**

Les zones naturelles sont par nature inconstructibles, mais par dérogation les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés :

• Les constructions de bâtiments agricoles liés à l'exploitation agricole (hangar, grange, bergerie, ferme...) à la condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitation agricole et hors Espace Proche du Rivage (E.P.R.).

Dans ce cadre la demande de permis de construire sera examinée par le Service Économie Agricoles de la Direction Départementale des Territoires (DDT2A), le Conseil Des Sites de Corse (CDS) et la Commission Territoriale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF).

- Les constructions de bâtiments d'habitations liés à l'exploitation agricole, à la condition que celle-ci nécessite une présence permanente dûment justifiée et hors Espace Proche du Rivage (E.P.R.).

Dans ce cadre la demande de permis de construire sera examinée par le Service Économie Agricoles de la Direction Départementale des Territoires (DTT2A), le Conseil Des Sites de Corse (CDS) et la Commission Territoriale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF).

- Les aménagements de plages :

Dans les secteurs "NL" et "NLr", seuls sont autorisés les aménagements de plage tels que définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 (Schéma de Mise en valeur de la Mer : règlement et cartographie)

- Pour les plages à vocation naturelle telles que définies au PADDUC

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 ;
- La mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements ;
- Les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre l'entretien et l'aménagement du sentier 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 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 au service public qui sauf impossibilité technique, seront enfouis.

- Pour la plage naturelle fréquentée de Campitello peuvent-être autorisés sous conditions :

- Le stationnement d'embarcation et l'entreposage de matériel de loisir non motorisés ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liée aux activités traditionnellement implantés dans ces zones, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- Les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage de longue durée. Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront les conditions d'utilisation de ces débarcadères, en particulier la durée maximale d'amarrage ;
- Les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilité réduite ou faisant fonction de cales de mises 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 autorisés à ce titre les constructions suivantes :
 - Les auberges abris de pêcheurs 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 9 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).

Conformément aux dispositions de l'article I 121- 10 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions agricoles existantes est interdit. Cette nouvelle disposition ne s'applique pas au bâtiment agricole ancien édifié en institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

N-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

N-2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 monumentales.

N-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**• Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

• Hauteur des constructions

- **Habitations** : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et 8 mètres.
- **Garages et annexes** : la hauteur maximale des garages et annexes est fixée à 2,80 mètres.

Les conditions de mesures sont définies à l'article 27 des dispositions générales

• Volumétrie des constructions

Le volume créé en R+1 représentera au minimum 40% de la surface du rez-de-chaussée
Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours sont interdits.

• Implantation des constructions**• Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de toutes emprises et voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

• En retrait de limite parcellaire :

- La construction doit être implantée à une distance de 4 mètres minimum de la limite parcellaire.
- La construction doit être implantée à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de sa hauteur, *sans être inférieure à 4 mètres.*

La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

· La construction de piscine doit être implantée à une distance de 6 mètres minimum de la limite parcellaire.

La distance est comptée horizontalement de tout point du bassin au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

· **En limite parcellaire :**

· La construction à la limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire, et à condition que la construction à édifier soit de volume et de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

· Les toitures terrasses accessibles sont interdites en limite parcellaire.

· La construction de piscine en limite de propriété est interdite.

· Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

· La distance maximale entre le bâtiment existant et l'annexe projetée est de 20m.

· Pour les annexes projetées dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est de 4m,

· Pour les annexes projetées dont l'emprise au sol est inférieure à 30m², la distance minimale entre deux bâtiments est non réglementée.

N-2. 2 - Qualité urbaine, architecturale

• Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une harmonie dans leur composition.

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.

• Les toitures

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées avec une inclinaison de 30%, les tuiles doivent être de type rondes (Canales ou Romanes)

Les toitures terrasses sont autorisées.

• Les clôtures

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

La hauteur totale maximale des clôtures est de 2 mètres.

N-2. 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

• Performances énergétiques et environnementales

Selon la réglementation en vigueur

• Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables

• Récupération des eaux pluviales

Les constructions nouvelles favorisent le recours à un système de récupérations des eaux pluviales. Les cuves hors-sols font l'objet d'une bonne insertion dans le site.

• Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La limitation de l'imperméabilisation des sols est toujours à privilégier.

• Espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

La plantation d'espèces envahissantes est interdite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes endémiques adaptées au sol et au climat de la région et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

N -2.4 – Stationnement

Il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

N - 3 – Équipement et réseaux

• Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le long des voies communales, les ouvrants des portails n'empièteront pas sur le domaine public et devront permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

• Réseaux publics

Toute habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable au réseau de distribution d'énergie, au réseau de télécommunication et de communication électronique.

• Assainissement

Toute habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas une attestation de conformité établie par le SPANC (Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo) de l'installation projetée est nécessaire.

114

N - 4 – Zones de risques

N -4.1 – Zones d'aléas naturels

Les zones d'aléas naturels sont identifiées dans le document 16. SERVITUDES.

Dans les zones couvertes par un aléa naturel – inondation - submersion marine - mouvement de terrain - incendie, il convient d'appliquer les prescriptions des Dispositions Générales du règlement - article 17 – Zones de Risques –

ANNEXES

ANNEXE 1

Installations et dépôts

Occupations du sol interdites :

- Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - d'anciens véhicules désaffectés ;
 - de roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - d'abris précaires en quelque matériau que ce soit.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
- Les parcs d'attractions permanents.

ANNEXE 2**Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions**

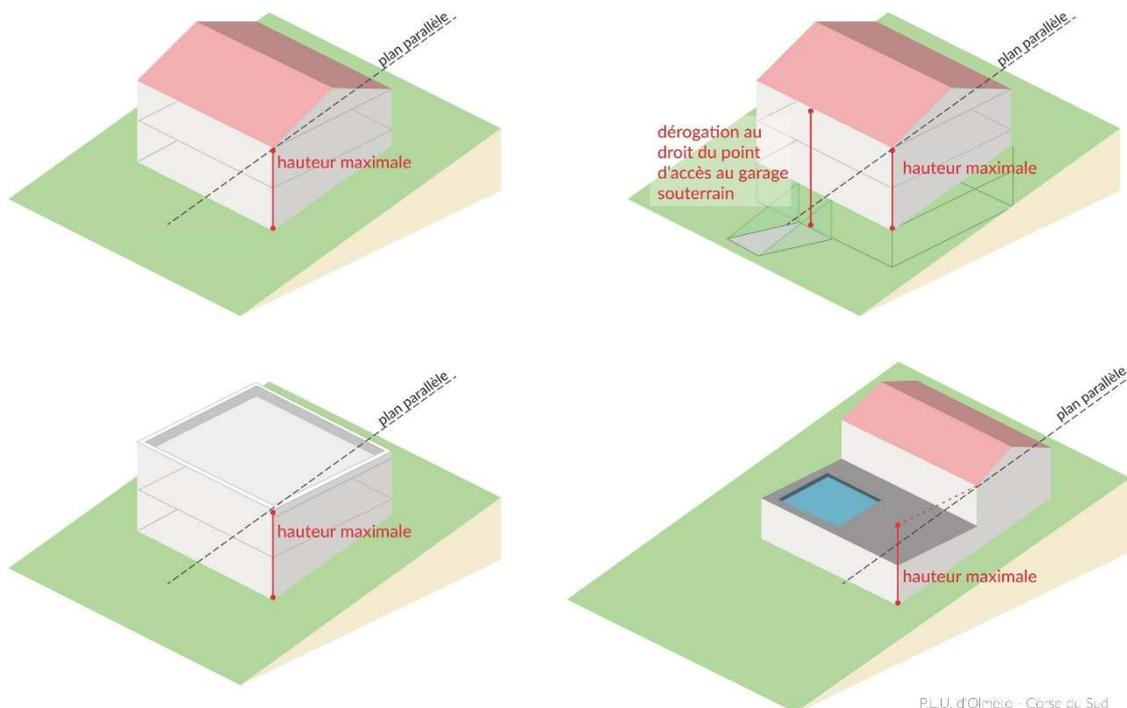
La hauteur est mesurée sur l'ensemble de la construction, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé le cas échéant) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture (plate ou pentue).

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

Exemples

Schémas illustratifs ne représentant pas tous les cas de figure.

Les hauteurs maximales sont indiquées dans le règlement aux articles 2.1 de chaque



ANNEXE 3

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'Égalité 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".

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

Guide de recommandations paysagères et architecturales pour la construction de hangars agricoles et/ou photovoltaïques en Corse

Fiche n°2 du 10 mars 2020 – Conseil des Sites

LE PROJET DE BÂTIMENT

Rappel : Un bâtiment agricole fait l'objet d'un permis de construire. L'imprimé CERFA rappelle les documents qui doivent être fournis à l'appui du permis.

Le raisonnement « Éviter Réduire Compenser » doit servir de fil rouge méthodologique dans l'élaboration et la présentation d'un projet présentant un impact sur les sites et espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Les agriculteurs peuvent bénéficier d'accompagnement et de conseils à la conception (CAUE, AUE, Chambres d'agriculture, DDTM, DREAL, DRAC) ainsi que d'aides financières publiques (ODARC).

• Besoins de l'exploitation agricole

Les besoins de stockage de l'exploitation agricole doivent être explicités auprès du service d'économie agricole de la DDT, notamment au moyen de la fiche de renseignement et d'un plan de l'exploitation. Ces besoins sont exposés par la DDT lors de la présentation en Conseil Des Sites, notamment à l'aide d'une cartographie localisant les bâtiments existants.

La DDTM vérifie en particulier que l'activité agricole est avérée, suffisante (c'est-à-dire en rapport avec les productions) et pérenne.

La localisation du projet appelle également une justification. Le critère de nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate. Un bâtiment isolé ou déconnecté du restant de l'exploitation ou sans liaison fonctionnelle établie ne pourra pas être considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole.

Les dimensions du bâti projeté doivent également être justifiées dans la présentation du projet au regard du besoin de stockage de l'activité agricole. La superficie et la hauteur du hangar doivent répondre à un besoin et pas à un plan type (< 800m²).

Les agriculteurs peuvent bénéficier de conseils à la conception ainsi que d'aides financières publiques.

• Implantation du bâti projeté

Dans la mesure du possible, l'équipement en panneaux photovoltaïques est privilégié sur les toitures des bâtiments existants de l'exploitation. A défaut, le projet doit être situé à

proximité du bâti existant, (en tenant toutefois compte des éventuelles contraintes techniques ou réglementaires, de la situation topographique...) de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation avec une réflexion de composition de l'ensemble. Dans le cas contraire, sa localisation sera explicitée et justifiée (cf. fiche n°3 de renseignements pour les permis en zone agricole) par les nécessités de l'activité agricole ou par les enjeux paysagers ou de préservation des espaces naturels agricoles ou forestiers.

L'implantation du nouveau bâtiment doit respecter les grandes lignes du paysage et le sens de la pente pour une intégration paysagère optimum (Cf. recommandations de la présente note et fiche analyse paysagère du permis de construire).

L'implantation du bâtiment est interrogée par rapport aux voies de circulation, à l'impact paysager et aux incidences sur les habitats naturels, sur la faune ou sur la flore.

Les terrassements sont limités (au maximum 50 cm de hauteur déblais/remblais). En cas de terrassements, une coupe devra les expliciter. La hauteur des plots des piliers sera limitée à 30 cm au-dessus du sol.

Une carte ou des photos montre les co-visibilités à partir des voies de communications.

Dans un objectif de production d'énergie, une orientation de la toiture pour un ensoleillement maximal est logique. Néanmoins, l'orientation du hangar sera interrogée par rapport aux éléments du site rappelés ci-dessus voire adaptée.

• **Volume et forme**

Le volume et la forme du bâtiment doivent être en accord avec l'environnement immédiat. Il convient d'éviter les formes standardisées qui ne répondent pas à une logique de conception architecturale.

Le projet privilégie les formes rectangulaires avec une toiture à deux pentes.

Le bâtiment doit être bardé en totalité ou a minima sur trois côtés (dont celui de plus grande hauteur, sauf impératif technique ou proposition moins impactante), en cohérence avec le rôle d'abri que revêt le hangar. Cependant il pourra comprendre un auvent et des ventilations hautes.

• **Matériaux**

Les toitures (hors photovoltaïque) sont en tuile canal rouge traditionnelle ou en métal de type tôle ondulée sinusoïdale petites ondes avec une couverture photo voltaïque uniforme et pleine de teinte sombre (voir paragraphe couleurs).

Concernant le bardage il sera demandé à terme (lorsque la filière locale sera opérationnelle) exclusivement réalisé en bois local.

Dans l'immédiat, le bardage pourra être :

- dans la mesure du possible en bois et local (provenance à préciser) avec des nervures verticales, avec au besoin, des couvre-joints ou à claire-voie (des aides avec l'Odarc sont possibles),
- en maçonnerie enduite avec remontée partielle ou totale,
- issu d'un matériau biosourcé,
- éventuellement en tôle ondulée sinusoïdale petites ondes à nervures verticales.

• Couleurs

Les teintes marrons, grises ou vertes de ton foncé sont recommandées que ce soit pour le bardage, la toiture ou la couverture photovoltaïque.

Les teintes claires sont à proscrire.

Le type précis de RAL est à définir en fonction de l'environnement paysager et architectural avec les services instructeurs.

Exemples de type RAL : 1019 beige gris, RAL 7006 gris beige, RAL 6003 vert olive, RAL 7022 gris terre d'ombre, RAL 7009 gris vert et RAL 8012 brun rouge pour les couvertures exclusivement quand aucun dispositif de panneaux photovoltaïques mis en œuvre.

• Végétation

La végétation existante doit être préservée au maximum, valorisée, entretenue, complétée de manière à optimiser l'intégration paysagère. Les plantations excluent le recours à des plants exogènes afin de limiter l'introduction et la dispersion de pathogènes tels cynips, xylella, etc.

• Raccordement électrique

Le raccordement au réseau électrique fait partie des éléments à présenter dans le projet, l'impact paysager de celui-ci pouvant être important.

Les dispositifs électriques doivent être intégrés au bâti.

• La justification de l'insertion paysagère

Le dossier comporte un plan de localisation du projet ainsi qu'un plan de composition des bâtis de l'exploitation d'origine (orientation du bâti, hauteur, volume) avec le positionnement du projet sur ce plan.

• Photomontages comparatifs

Le paysage est apprécié par des photos montage à hauteur d'homme. Des vues aériennes (drone ou satellite) peuvent compléter le dossier mais ne peuvent pas être utilisées pour évaluer l'insertion paysagère des projets présentés en CDS.

Les projets font l'objet d'un photomontage présentant sur la même planche :

- le site d'implantation du projet (état existant) : avant-projet
- le site avec la construction du projet : après projet

• Localisation des points de vue des photomontages

Les planches de photomontages sont établies depuis les lieux où le projet est susceptible d'être le plus perçus (lieux d'habitation, routes principales et secondaires, sentiers à forte fréquentation, depuis la mer le cas échéant...).

La localisation du projet dans le site doit être interrogée aux 3 échelles : grand paysage, paysage rapproché, unité d'exploitation. Les projets doivent donc être évalués selon trois niveaux de perception : vue lointaine, moyenne et rapprochée.

L'ensemble des points de vue présentés sont situés sur un plan de localisation générale.

• **Réalisme des photomontages**

Une attention particulière doit être portée aux dimensions des bâtiments représentés sur les photomontages ainsi qu'à leur colorimétrie qui doit être aussi proche que possible de l'état projeté.

Le recours à un homme de l'art est recommandé pour la réalisation des photomontages (paysagiste- concepteur, architecte, BE...).

Enfin, si possible, la fourniture aux membres du CDS d'une carte de co-visibilité du projet en 3D pour faciliter l'appréciation de l'impact paysager, ou d'un fichier au format .kmz permettant de visualiser l'opération envisagée dans un paysage en 3D (facilement exploitable sous Google Earth, logiciel gratuit) est souhaitable.

• **La présentation en Conseil des Sites (CDS)**

Les projets soumis à l'avis du Conseil des sites de Corse font l'objet d'une présentation spécifique par les porteurs de projet.

Il est fortement conseillé aux porteurs de projet (agriculteurs et investisseurs) de l'exposer en CDS en présentant un diaporama permettant de justifier les choix constructifs réalisés et l'insertion paysagère du bâtiment.

ANNEXE 5

Lexique

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.

130

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.

Plan cadastral

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.

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui 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.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. En cas de toiture terrasse, l'égout est situé au niveau de l'étanchéité.

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'acquiescer ce terrain.

Emprise au sol

Définition issue du lexique national d'urbanisme : 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.

En ce qui concerne le PLU :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et

- Elle comprend :

. L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;

. Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;

. Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) ;

- Elle ne comprend pas :

. Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels (fenêtres en baie)...) sous réserve de ne pas comporter de poteaux au sol, les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches...) ;

. Les marquises, dans la mesure où elles sont essentiellement destinées à l'embellissement des constructions ;

. Les ouvrages enterrés ;

. Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas de plus de 1m le niveau du sol naturel.

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.L.U., 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.

Hébergement

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

134

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.

Logement

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements

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 naturelles. 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

Commune d'Olmeto
Corse du Sud

urbanisme@olmeto.fr
04 95 74 60 73

Cours Balisoni
B.P. 5
20113 OLMETO