

**DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD
COMMUNE DE PROPRIANO**



PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N°4.1
REGLEMENT ECRIT**

REVISION TOTALE DU PLU

Prescrite par DCM du 12 octobre 2014
Projet de PLU arrêté par DCM du 17 juin 2022
PLU approuvé par DCM du



MAP ARCHITECTURE & URBANISME

Le Concorde
280 avenue Foch
Tél : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr



INGECORSE

7 lot. Promo Evasion
20232 OLETTA
Tél. : 06 74 32 94 32
ingecorse@gmail.com



| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 4 |
| TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES | 6 |
| ARTICLE DG-1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN | 6 |
| ARTICLE DG-2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS | 6 |
| ARTICLE DG-3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS | 6 |
| ARTICLE DG-4 – ADAPTATIONS | 7 |
| ARTICLE DG-5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU | 7 |
| ARTICLE DG-6 – RECONSTRUCTION A L’IDENTIQUE D’UN BATIMENT | 8 |
| ARTICLE DG-7 – DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... | 8 |
| ARTICLE DG-8 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ALEAS NATURELS OU TECHNOLOGIQUES | 11 |
| ARTICLE DG-9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE | 14 |
| ARTICLE DG-10 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS | 15 |
| ARTICLE DG-11 – LEXIQUE | 15 |
| ARTICLE DG-12 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL | 21 |
| ARTICLE DG-13 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS..... | 22 |
| ARTICLE DG-14 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LA QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 27 |
| ARTICLE DG-15 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | 29 |
| ARTICLE DG-16 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LE STATIONNEMENT | 30 |
| ARTICLE DG-17 – DISPOSITIONS GENERALES SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX | 31 |
| ARTICLE DG-18 – PRISE EN COMPTE DU PLAN D’EXPOSITION AUX BRUITS DE L’AERODROME DE PROPRIANO | 33 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 34 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... | 34 |
| CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... | 42 |
| CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC..... | 51 |
| CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD | 59 |
| CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI..... | 67 |
| CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP..... | 75 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 80 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA..... | 80 |
| TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 88 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 88 |
| TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 95 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..... | 95 |

Nota :

Les modifications apportées par rapport au projet arrêté le 17/06/2022 sont rédigées en rouge.



INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2 du PLU) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**
- **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**
- **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**
- **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**
- **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Les titres II à V comprennent 3 sections et les règles suivantes :

- **Section 1 - Usage des sols et destination des constructions**
 - Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
 - Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
 - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - Article 7 – Stationnement

- **Section 3 - Equipements et réseaux**
 - Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Article 9 - Desserte par les réseaux

Nota bene : Il est à noter que selon les spécificités et les besoins des zones et secteurs du PLU, certaines règles peuvent ne pas être utilisées. La mention « Non réglementé » sera précisée.



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG-1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité de la commune de Propriano.

ARTICLE DG-2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

ARTICLE DG-3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs. Ces différentes zones et secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièces n° 4).

Ces zones incluent notamment tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- les espaces boisés classés (EBC),
- les emplacements réservés (ER),
- les terrains cultivés inconstructibles,
- les éléments de paysage,
- les espaces stratégiques agricoles (ESA).

ARTICLE DG-4 – ADAPTATIONS

4.1 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

4.2 – Constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans chacune des zones du PLU.

En outre, concernant les articles 1 à 7 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

En zones Agricoles (A) et Naturelles et forestières (N), les CINASPIC sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE DG-5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5), notamment :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,
- Les servitudes d'utilité publique notamment les périmètres de protection des captages des puits et forages et le plan de prévention du risque inondation,
- Les documents valant plans de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L. 562-6 du code de l'environnement,
- Le zonage d'assainissement, le zonage pluvial et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique,
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement.
- Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport de Tavarua.

ARTICLE DG-6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

ARTICLE DG-7 – DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

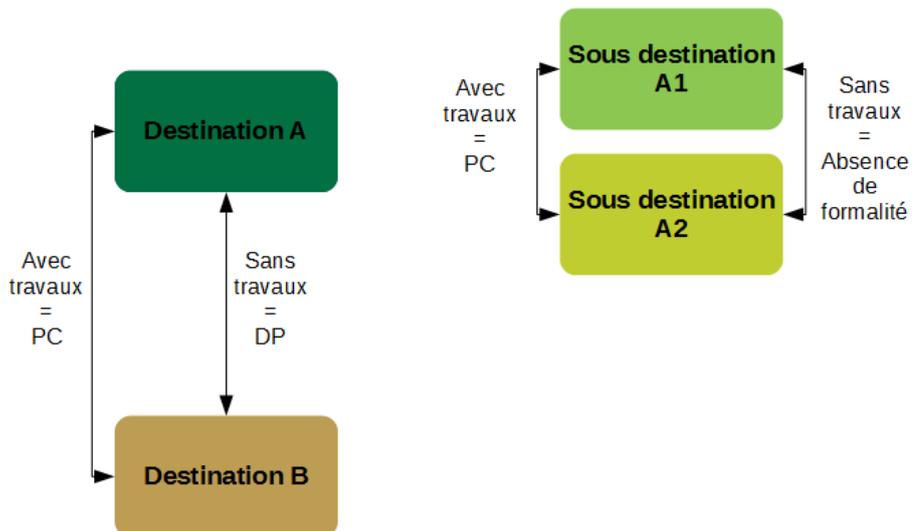
Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION |
|-------------------------------------|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. |
| | Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. |
| Habitation | Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
| | Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. |
| Commerce et activités de services | Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. |
| | Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. |
| | Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. |
| | Hôtels et autres hébergements touristiques Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. |
| | Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. |

| | |
|--|---|
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> |
| | <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> |
| | <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> |
| | <p>Salles d'art et de spectacles</p> <p>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> |
| | <p>Equipements sportifs</p> <p>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> |
| | <p>Autres équipements recevant du public</p> <p>Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <p>Industrie</p> <p>Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> |
| | <p>Entrepôt</p> <p>Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> |
| | <p>Bureau</p> <p>Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> |
| | <p>Centre de congrès et d'exposition</p> <p>Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> |

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Régime d'autorisation pour les changements de destinations et sous-destinations



ARTICLE DG-8 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ALEAS NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

8.1 – Risque Inondation

La commune de Propriano est en partie couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du « bassin versant du Rizzanese » approuvé par arrêté n°00/0480 le 13 avril 2000, modifié par arrêté préfectoral n°2008/0179 du 28 février 2008. Ce PPRi délimite le périmètre des zones inondables de la commune et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Le PPRi s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRi est annexé au dossier de PLU (cf annexe 5.6 du PLU).

Prescriptions complémentaires concernant le réseau hydrographique :

- Aucune construction ne doit être admise dans l'emprise des ruisseaux. Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la réglementation « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.
- Préservation des boisements en bordure des cours d'eau.
- Implantation de tout dispositif d'assainissement non collectif à 35 mètres minimum des cours d'eau.

8.2 – Aléa feux de forêt

L'aléa feux de forêt a fait l'objet d'un Porter à Connaissance des Services de l'Etat en 2015 avec la définition de 4 aléas : aléa Fort, aléa Moyen Fort, Aléa Moyen Faible, Aléa Faible. La carte de l'aléa feux de forêt est annexée au dossier de PLU (cf annexe 5.7 du PLU).

Les règles suivantes sont édictées :

Zone d'aléa fort (colorisé en gris foncé) :

- Exclusion de toute nouvelle construction en dehors de celles liés à une infrastructure ou à un bâtiment technique (stockage de matériel, aliments, foin, point de vente), sous réserve que ceux-ci n'aggravent pas le risque et qu'ils soient sans occupation humaine permanente.
- La reconstruction ou la réparation d'une construction existante, détruite ou endommagée après un sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni aggravation du risque, ni augmentation de l'emprise au sol ou du nombre d'occupant, peut être autorisée (si la cause du sinistre est un incendie de forêt, l'autorisation est assortie de l'avis favorable préalable de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, landes, maquis et garrigue).



- Les extensions ou les mises aux normes de construction existante peuvent être autorisées sous réserve que celles-ci n'aggravent pas le risque et qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'occupant.

Zone d'aléa moyen-fort (colorisé en rouge) :

- Exclusion de toute nouvelle construction à usage d'habitation, si celle-ci est isolée, des établissements recevant du public (ERP), des campings ou des installations classées avec risque d'incendie, d'explosion et/ou d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec le feu.
- Un lotissement, une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un permis de construire groupé comprenant au moins 3 bâtiments avec une superficie unitaire moyenne inférieure à 2500 m² ou dont les bâtiments sont distants de moins de 50 mètres l'un de l'autre peuvent être autorisés.
- **Les extensions des habitations existantes et des bâtiments techniques agricoles devront respecter strictement les prescriptions suivantes :**
 - Les murs extérieurs de la construction, et plus particulièrement ceux les plus exposés localement à l'incendie de forêt, doivent être constitués par des matériaux garantissant une durée coupe-feu minimale d'une demi-heure (CF1/2 ou REI30). En outre, les revêtements extérieurs de façade (ou bardages) éventuels doivent présenter un critère de réaction au feu M0 ou A2.
 - Les portes, fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées doivent être occultables par des dispositifs fixes (battants, roulants, pliants ou coulissants) présentaznt, une fois en place, une surface pleine et continue et garantissant une durée coupe-feu minimale d'une demi-heure (CF 1/2 ou REI30). Par dérogation, les lucarnes et petites ouvertures vitrées non accessibles peuvent être équipées de vitrage pare-flamme 1/2 heure (PF 1/2 ou RE30).
 - Les revêtements des toitures ou toitures-terrasses doivent être constitués par des matériaux garantissant une réaction au feu M0 ou A2. Toutefois, un revêtement de couverture classé en catégorie M1, M2, 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 finale 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 matériau 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 garde-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 M0 ou A1 et si une bande en matériau inconstructible (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 en claire-voie sont proscrits.
 - Toute 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 tout matériaux ou végétaux combustibles sur une profondeur de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Pour les constructions dérogeant au principe d'inconstructibilité en zone d'aléa fort ou en zone d'aléa moyen-fort et les constructions en zone d'aléa moyen-faible (colorisé en rose), celles-ci doivent respecter les prescriptions de constructibilité et de défendabilité suivantes :

- Débroussaillage et maintien en état débroussaillé, y compris du chantier de construction, dans le périmètre défini par l'arrêté du 3 décembre 2012 relatif au débroussaillage légal (comportant en outre une bande décapée de 5 m de large le long du périmètre des camping non ceint d'un mur d'au moins un mètre) et pouvant être étendu, si besoin et en zone d'aléa fort ou moyen-fort, à 100 m,
- La voirie d'accès à la construction est de 4,5 m de large, elle-même connectée à une voirie de 4,5 m (connexion avec deux voies pour un ERP), avec une aire de stationnement (et de retournement en cas de voie sans issue) pour les engins de lutte (en cas de difficulté technique avérée, toute autre solution devra recueillir l'avis favorable du SDIS),
- Un point d'eau (poteau incendie, citerne...) à moins de 200 m de distance du bâtiment le plus éloigné et accessible par un cheminement sans obstacle et qui débite 60 m³/h pendant deux heures.

De plus, il est rappelé l'obligation de débroussaillage légal prévue par le code forestier (articles L.134-5 et suivants) et l'arrêté préfectoral n° 2012338-0004 du 3 décembre 2012 y afférent (annexe n°5.7).

8.3 – Aléa Submersion marine

L'aléa Submersion marine a fait l'objet d'un Porter à Connaissance (PAC) des Services de l'Etat en 2015. Conformément aux instructions nationales, un Atlas des Zones Submersibles (AZS) a été établi en 2015 à l'échelle régionale. En date du 17 janvier 2022, le Préfet de Corse a adressé un nouveau PAC qui remplace le précédent. Ce PAC concerne l'atlas des zones submersibles sur les communes littorales de Corse du Sud. Il est accompagné par :

- Une cartographie communale de l'atlas des zones submersibles (2 cartes : partie Nord et partie Sud) ;
- Une doctrine relative à l'application de l'AZS au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Les secteurs suivants sont concernés : Port de commerce, Port de plaisance et de pêche, les rives du Rizzanese, une partie de la Plaine de Tavarica et entre la plage de Portigliolo et la RD121, ainsi que les plages de Puraja, Capo Laurosù et Portigliolo.



Chaque projet situé dans les zones concernées doit être analysé au cas par cas. Cette doctrine fixe ainsi un certain nombre de recommandations et de principes généraux de prise en compte de l'AZS, notamment en classant les zones concernées cartographiées, selon la quadruple sectorisation suivante :

- Dans les secteurs situés en zone rouge ou hachurés en violet, le principe d'interdiction est de rigueur, **sauf exceptions**.
- Dans les secteurs situés en zone bleue ou hachurés en rouge, sauf exception, le principe général est de n'autoriser que les projets que dans les zones urbanisées.
- Dans les secteurs situés en zone verte, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée.

Les cartes de l'aléa Submersion marine et la doctrine précitée sont annexées au dossier de PLU (cf. annexe 5.8 du PLU).

L'emprise générale de l'AZS, tous secteurs confondus, est reportée sur les documents graphiques du règlement, sous la forme d'un pointillé et d'un hachurage bleu pâle.

8.4 – Aléa Mouvements de terrain

L'aléa Mouvements de terrains ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Toutefois, il existe un risque d'éboulements rocheux sur les secteurs de « Pastinelli » (massifs au Sud de la commune, entre Tavaria et Tivolaggio) et de « A Longa » (massifs au Sud-Est de la commune, en limite avec la commune de Sartène).

ARTICLE DG-9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive, réformée par la loi 2003-707 du 10 août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés la détection, la conservation la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments de patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

Sur le territoire de la commune les entités et zones archéologiques figurent en annexe n°5.9.

Cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Elle correspond à des vestiges actuellement enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique.

Les secteurs identifiés sont soumis aux dispositions du Code du patrimoine, et notamment du livre V, titres II et III du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (articles R.522-3 à R.522-5 et R.523-1 à R.523-8).

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans les emprises des zones archéologiques reportées sur la carte IGN au 1/20000e, il convient de soumettre les travaux relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement à la préfecture de Corse, Direction Régionale des Affaires Culturelles :



Service Régional de l'archéologie

Villa San Lazaro

1, chemin de la Pietrina

CS 10003 - 20 704 AJACCIO Cedex 9

Les secteurs de sensibilités archéologiques sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral spécifique de création de « zones de présomption de prescription archéologique » où s'appliqueront des dispositions particulières.

ARTICLE DG-10 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Selon les dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges, (s'il a été approuvé), ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, (s'il n'a pas été approuvé), deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si à cette date le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

ARTICLE DG-11 – LEXIQUE

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Accès

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Acrotère

Elément d'une façade situé 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.

Affouillements de sol

Les affouillements de sol concernent tous les travaux de déblai (cf article DG-12 sur les affouillements et exhaussements du sol).



Alignement

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe

Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures au bâtiment principal dont l'usage complète le fonctionnement du bâtiment principal auquel il est lié. Il n'est pas contigu à ce dernier, mais doit toutefois être implanté selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Balcon

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâti ancien

Tout bâtiment construit avant 1948.

Chaussée

Partie d'une voirie destinée à la circulation des véhicules.

Clôture

Au sens propre, la clôture est un aménagement qui fixe les limites d'une unité foncière et en empêche l'accès. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

Construction

Le terme construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments mais aussi d'autres cas particuliers tels que piscines, châssis et serres, murs, clôtures, mobilier urbain, terrasses ou plateformes, etc.

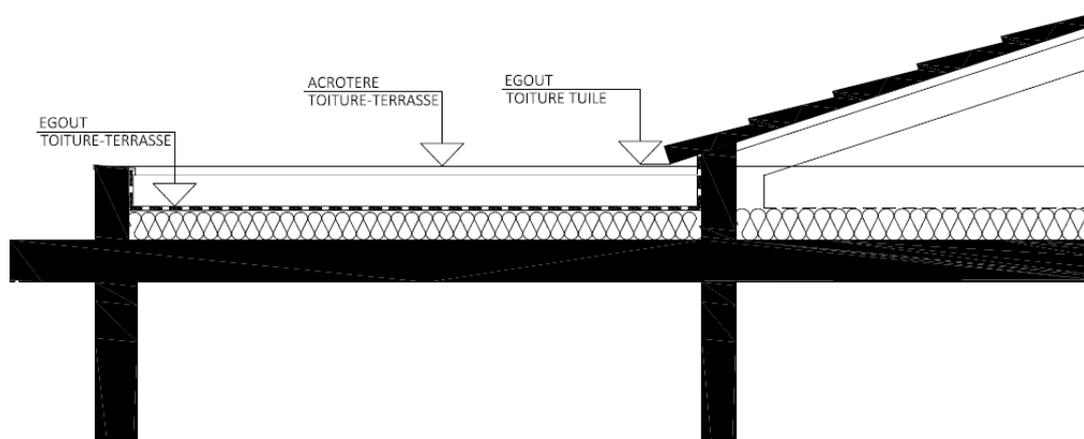
Défrichement

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichement.



Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture où s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit est situé au-dessus de l'étanchéité.



Emplacements Réservés (ER)

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, de voies pour modes actifs, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Les emplacements réservés sont listés et affichés graphiquement dans la pièce n°4.3.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Les EBC inscrits sur les documents graphiques (pièce n°4.2a à 4.2d) interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Toutefois, les EBC peuvent faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Espaces non bâtis

Les espaces non-bâtis sont les espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments telle que définie à l'article 4 de chaque zone. Ces espaces non-bâtis sont donc composés :

- Des espaces de circulation (voie d'accès, etc.) et de stationnement,
- De constructions autres que les bâtiments (piscine, aire de jeux, clôtures, terrasses, châssis et serres),
- De surfaces éco-aménageables telles que les espaces verts.

Exhaussements de sol

Les exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai (cf article DG-12 sur les affouillements et exhaussements du sol).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois verticales extérieures. Elles intègrent les baies, l'isolation extérieure et les éléments de modénature secondaire.

Faitage

La ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Une Habitation Légère de Loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Une HLL diffère des résidences mobiles (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m². Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

Immeuble collectif

Un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration ou autorisation)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives (du terrain)

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites latérales de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Logements sociaux

Les logements sociaux sont ceux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. **Pour l'application du présent PLU, les logements locatifs sociaux sont ceux visés par le IV 1° à 6° de l'article L. 302-5. Les logements aidés correspondent aux mécanismes d'accession sociale (PLSA, ...) ou bail réel solidaire visés dans ce même article L. 302-5.**

Mobil home, mobile home, résidence mobile de loisirs

Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction.



Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié 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.

Mur perméable

Un mur permettant d'assurer une transparence hydraulique par un libre écoulement des eaux.

Niveau naturel

Cf Sol naturel.

Non altius tollendi (servitude de)

Continue et non apparente (C. civ., art. 689 et 690), cette servitude instaure une limite au propriétaire du fond servant en lui interdisant de bâtir, ou de surélever, un immeuble au-delà d'une certaine hauteur afin de sauvegarder les intérêts du propriétaire du fond dominant et lui éviter une perte de vue, d'ensoleillement, etc.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)

Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité,
- un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.



Sol naturel

Le sol naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de l'autorisation d'urbanisme (CE. 26 février 1992, M. Lemée, Rec. p.1377).

Souche

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Surface De Plancher (SDP)

La Surface De Plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts. Ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Pour les détails des calculs et des surfaces à prendre en compte, se référer à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

Surfaces éco-aménageables

Voir l'article DG-15 des dispositions générales.

Talus

Partie de terrain en forte pente naturellement ou aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain (ou unité foncière, ou tènement)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain Naturel (TN)

Cf Sol naturel.

Toiture

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

Voies

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

- Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

ARTICLE DG-12 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des talus ou remblais ne peut excéder **2 mètres**, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites. Ces talus ou remblais devront dans tous les cas respecter les dispositions du Code Civil au droit des limites séparatives (droits de vue). A noter que les affouillements pour la réalisation des parkings enterrés et des fondations ne sont pas concernés par cette règle.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les types d'autorisations pour les affouillements et exhaussements du sol sont précisés ci-après :

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (article R.421-23 f du Code de l'urbanisme).
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis d'aménager, doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha (article R.421-19 k du Code de l'urbanisme).
- Les exhaussements de moins de 2 m de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont donc dispensés de toute formalité.

ARTICLE DG-13 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

13.1. – Dispositions générales portant sur l'emprise au sol des constructions

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (les bâtiments) et de nombreux cas particuliers.

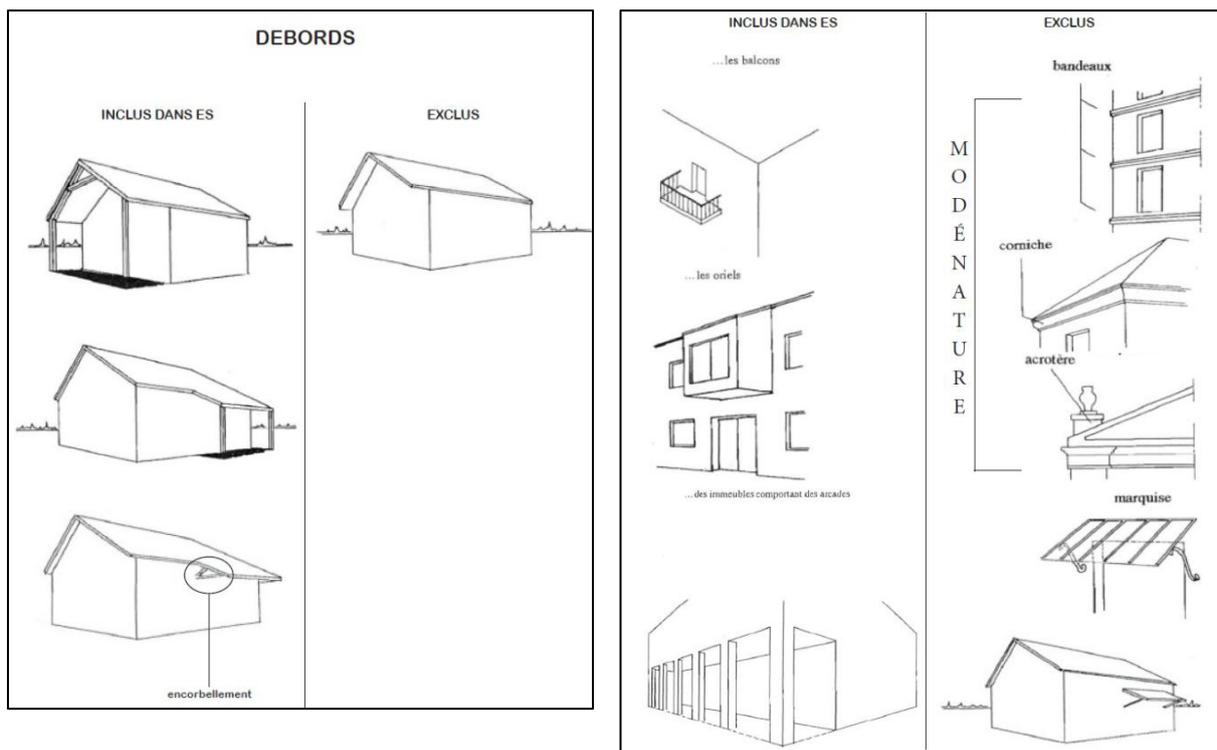
Les cas particuliers sont :

- Habitations légères de loisirs (HLL),
- Éoliennes,
- Pylônes, poteaux et statues,
- Piscines,
- Châssis et serres,
- Murs,
- Clôtures,
- Mobilier urbain,
- Caveaux et monuments funéraires,
- Terrasses ou plateformes,
- Ouvrages d'infrastructures,
- Etc.

L'emprise au sol telle que définie à l'article 4 de chaque zone doit s'entendre comme étant l'emprise au sol des bâtiments. Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les parkings, les caves, ouvrages en sous-sol.

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume des bâtiments, tout débord et surplomb inclus, ce qui comprend :

- L'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- Les éléments en débord à l'exception des éléments de modénature (génoises, acrotères, bandeaux, corniches, etc.), des marquises, des brise-soleil ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Et les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives, etc.) de la construction.



Schémas 1 & 2 : prise en compte des éléments architecturaux dans le calcul de l'emprise au sol (ES)

Le régime des autorisations d'urbanisme est défini dans les Articles R.420-1 à R.421-9 du code de l'urbanisme. Lorsqu'il est fait référence à la notion d'emprise au sol au sein de ces articles, il s'agit de l'emprise au sol définie à l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« L'emprise au sol (...) est 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. »

La nécessité de recours à un architecte est définie par l'article R431-2 du code de l'urbanisme, modifié par décret du 14 décembre 2016, qui dispose que :

« Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;*
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;*
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.»*

13.2. – Dispositions générales portant sur la hauteur des constructions

a) Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur d'une construction est **la différence d'altitude mesurée verticalement en pied de la façade aval (façade la plus basse), entre l'égout du toit et le niveau du sol naturel avant travaux ou le sol fini en cas d'excavation.**

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder **2 mètres** de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

b) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, sous réserve du respect des dispositions de l'article 5 de chaque zone :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...),
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.

c) Dérogation à la hauteur maximale dans le cadre de la RT2012

En cas de réfection complète et afin de répondre aux obligations de la RT 2012, possibilité de rehausser la toiture de 80 cm, en sus de la hauteur maximale autorisée dans chaque zone.

d) Cas des constructions avec des terrains en pente

Il est nécessaire de rappeler que quel que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

Les principes suivants doivent prévaloir dans la réalisation d'une construction sur un terrain en pente :

- Eviter le plus possible les modifications de terrain (les déblaiements, terrassements, etc.). Les constructions devront notamment s'insérer dans le terrain pour éviter la création de plateformes.
- Pour les pentes fortes, les terrasses par pallier successif seront à privilégier plutôt que les talus ou les enrochements,
- Le sens du faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveaux,
- Prendre en compte la position du stationnement ou du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies internes ne défigurent le paysage,

- Suivant l'importance des pentes, il faut adapter les tracés de circulations, les lacets seront proposés en pentes douces en cherchant à réduire le plus possible les déblais et les remblais.

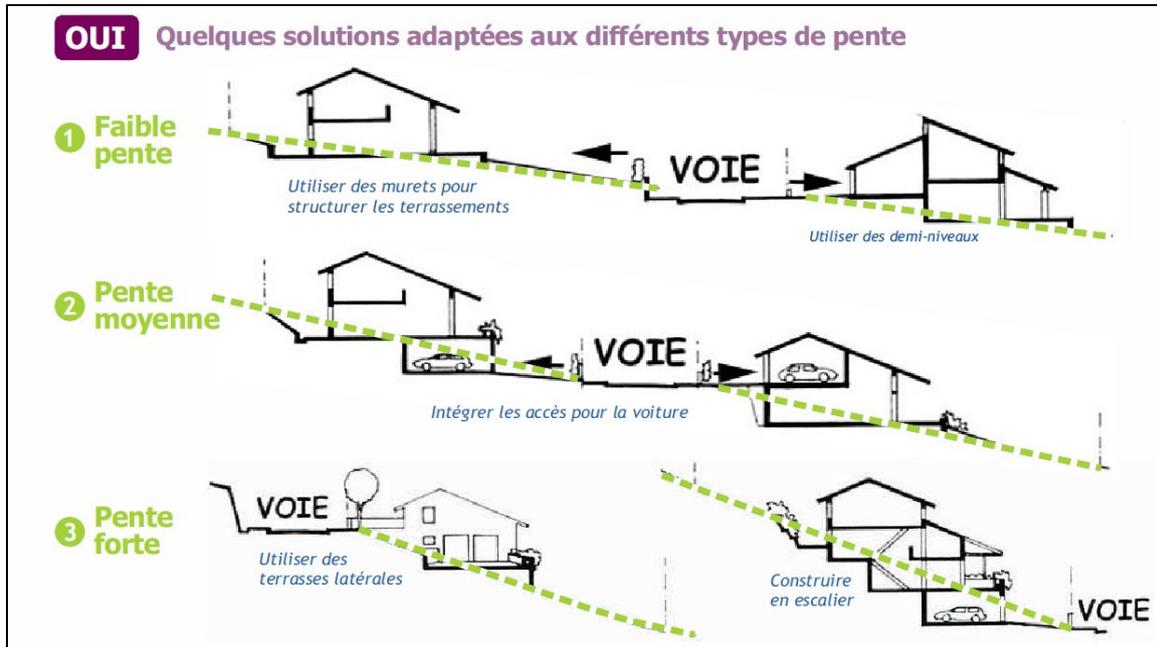


Schéma 3 : quelques solutions adaptées aux différents types de pente. Source : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn

e) Exemple de cas pour les conditions de mesure de la hauteur

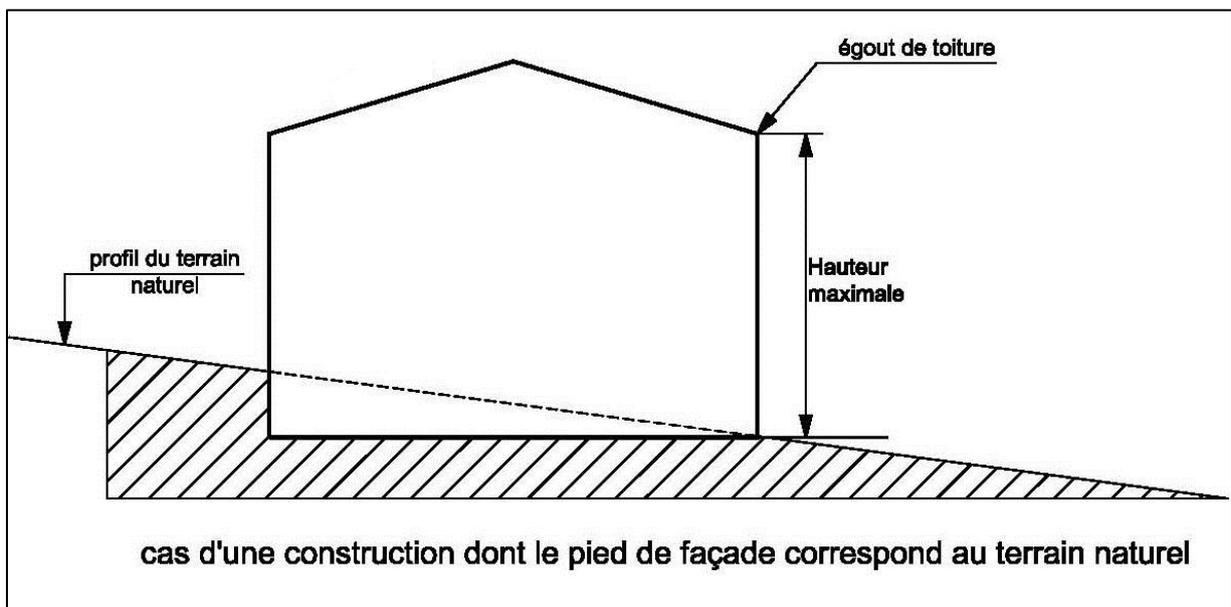


Schéma 4 : conditions de mesure de la hauteur

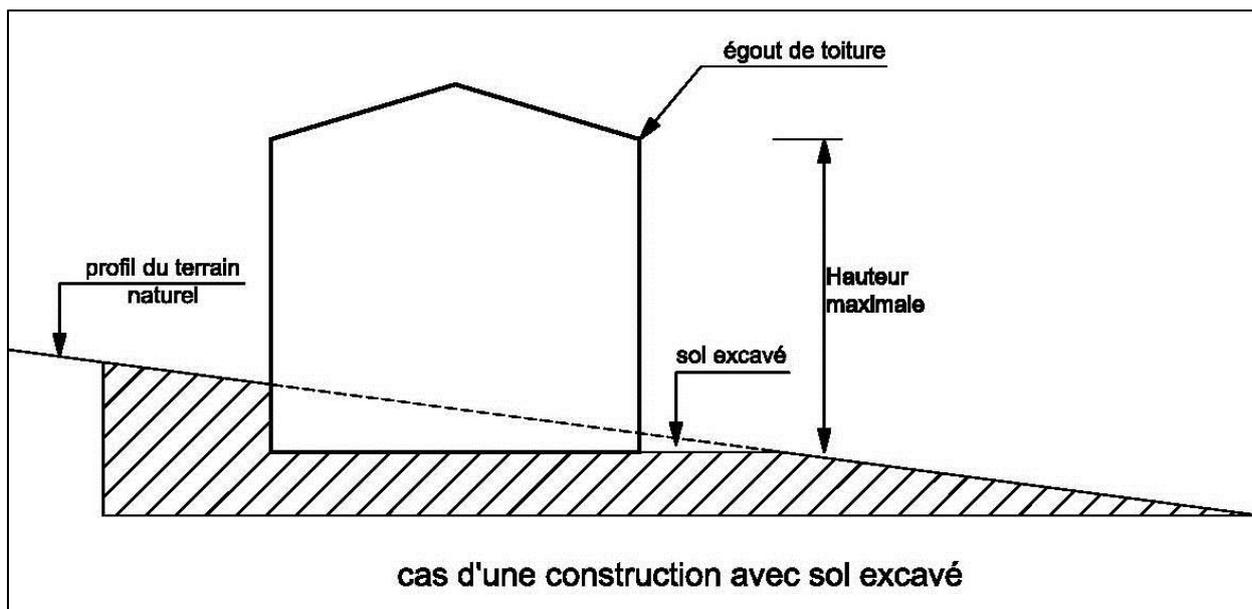


Schéma 5 : conditions de mesure de la hauteur

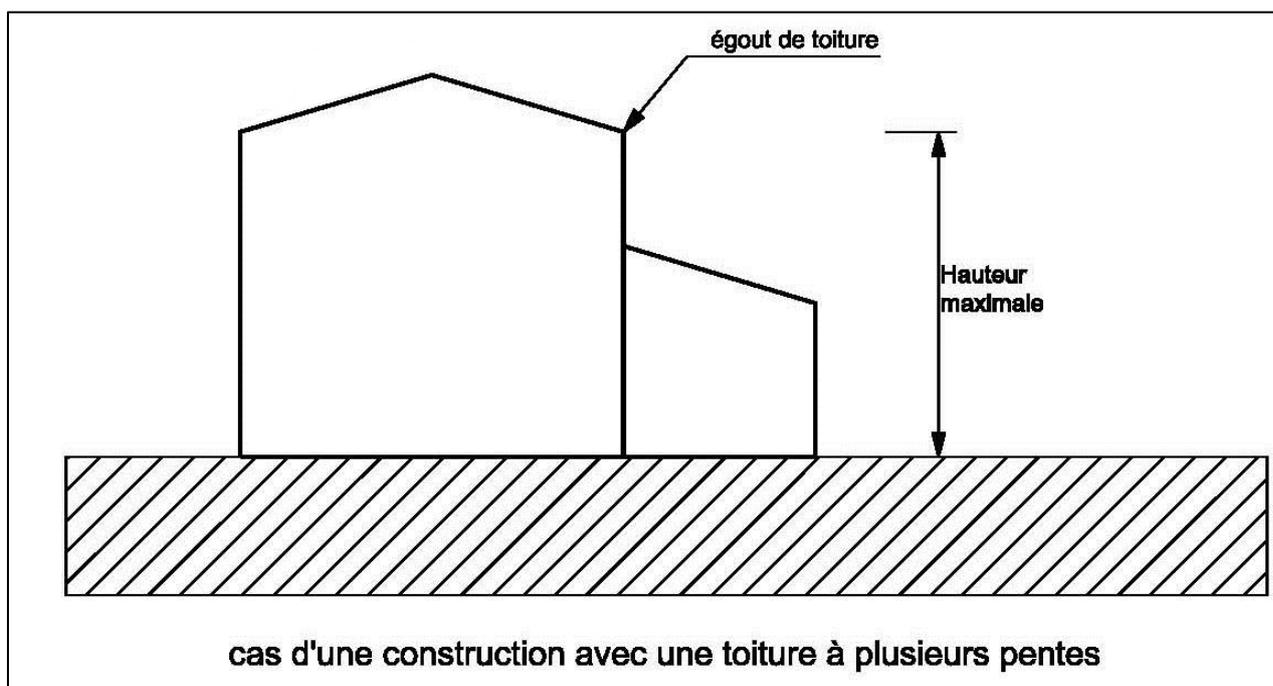
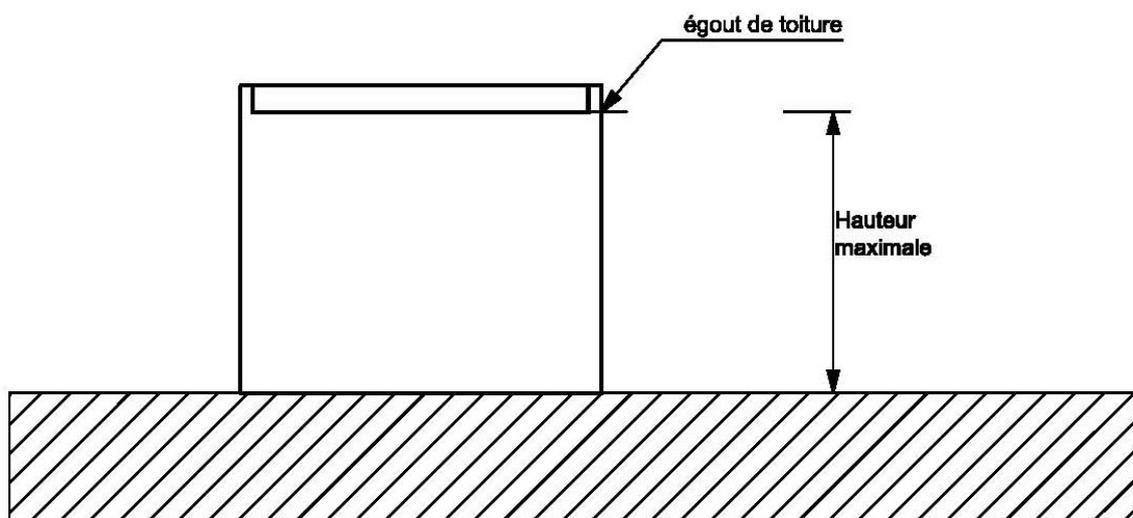


Schéma 6 : conditions de mesure de la hauteur



cas d'une construction avec une toiture terrasse

Schéma 7 : conditions de mesure de la hauteur

ARTICLE DG-14 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LA QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

14.1. – Dispositions générales portant sur la qualité urbaine, environnementale et paysagère

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Il est rappelé qu'une réfection ou un ravalement de façade, des travaux de réfection de toiture, de modification de toiture, de remplacement de fenêtres, de transformation ou de création de baie, de remplacement ou de modification de portes existantes, de pose de portes neuves, de remplacement ou de modification de ferronnerie, etc. modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

14.2. – Dispositions générales favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret et sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant notamment en zones UA, UB et UC.

ARTICLE DG-15 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les espaces non-bâties, la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau est recommandée.

15.1 – Définition et modalités de calcul des surfaces éco-aménageables (article 6 de chaque zone)

Les surfaces éco-aménageables font partie des espaces non-bâties.

Dans le règlement du PLU (article 6), les surfaces éco-aménageables sont calculées à partir des différents types de surfaces éco-aménageables.

- S'il y a un seul type de surfaces éco-aménageables, la formule est la suivante :
Surface éco-aménageable = Surface éco-aménagée x coefficient attribué
- S'il y a plusieurs types de plusieurs surfaces éco-aménageables, la formule est la suivante :
Surface éco-aménageable totale = (surface de type 1 x coefficient attribué) + (surface de type 2 x coefficient attribué) + ... + (surface de type N x coefficient N)

Ci-après les différents types de surfaces éco-aménageables et le coefficient attribué :

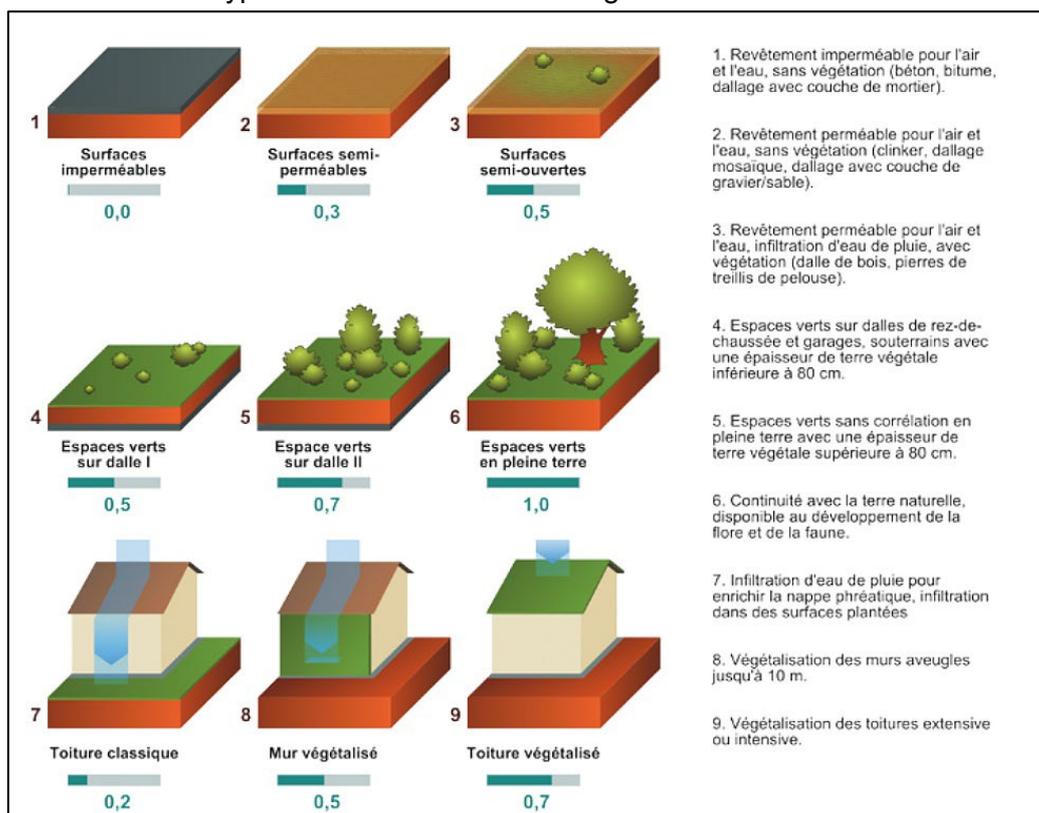


Schéma 8 : Les types de surfaces éco-aménageables et le coefficient à appliquer. Exemple : ici pour l'installation d'une toiture végétalisée de 100 m², la surface éco-aménageable sera de 100 m² * 0,7 soit 70 m².

15.2 – Dispositions particulières aux éléments de paysage à protéger

Pour les éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou ces plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé au titre de l'article L. 151-23 doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE DG-16 – DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR LE STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (habitant, clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (par exemple : 5 m x 2,5 m) complétée des aires de manœuvre suffisantes.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

Le nombre d'emplacements est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent ; à savoir :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa » (stationnement sur le terrain d'assiette), « 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 ou de la concession 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE DG-17 – DISPOSITIONS GENERALES SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

17.1. – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

17.2. – Desserte par les réseaux en général

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le domaine public.

17.3. – Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public d'eau potable est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'eau potable, les constructions autorisées, notamment en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées soit par captage, forage, puits particuliers ou tout autre ouvrage équivalent.

Périmètres de protection des forages, puits et captages sur la commune

Sur les parcelles situées au sein des périmètres de protection des forages et puits du Rizzanese, s'applique l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2002 déclarant d'utilité publique l'institution des protections.

Sur les parcelles situées au sein des périmètres de protection des forages de Tavarica (17Q et 43Q), s'applique l'arrêté préfectoral n°2010140-0006 du 20 mai 2010 déclarant d'utilité publique l'institution des protections.

17.4. – Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté du 21 juillet 2015 et l'arrêté préfectoral 2012-143 du 22 mai 2012 indiqués en annexes 5.5 du PLU). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

Dans tous les cas, le mémoire justificatif, notamment les annexes n°1 à 3 pour l'assainissement non collectif, et le zonage d'assainissement prévu dans l'annexe n°5.5. du PLU doivent être consultés.

17.5. – Eaux pluviales

La gestion des eaux de pluviales doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial annexé au PLU (pièce n°5.5) correspondant au plan du zonage pluvial et du règlement pluvial (partie C. REGLEMENT DU ZONAGE PLUVIAL).



17.6. – Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions de l'arrêté municipal qui régleme la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE DG-18 – PRISE EN COMPTE DU PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS DE L'AERODROME DE PROPRIANO

La commune est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Propriano - Tavarìa. Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er juillet 1985. Le PEB est annexé au dossier de PLU (cf annexe 5.11 du PLU).

Installations photovoltaïques

En outre, en matière d'installations photovoltaïques, il est nécessaire de consulter l'aviation civile pour tout projet situé à moins de 3 kilomètres de la piste d'aérodrome (y compris hélistations) ou de la tour de contrôle.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux anciens de Propriano et de Tivolaggio dont il convient de préserver et mettre en valeur leur caractère architectural et historique. L'urbanisation y est dense et les constructions sont édifiées soit le long du front de mer, soit le long ou autour des voies et emprises publiques.

Cette zone est destinée principalement à l'habitation.

La zone UA comprend :

- Le secteur UAa correspondant au quartier Terra Nova de Propriano,
- Le secteur UAb correspondant au centre ancien de Tivolaggio.

***Rappel** : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Commerce et activités de services sauf la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique et l'extension des constructions, déjà présentes à la date d'approbation du PLU, de la sous-destination Commerce et activités de services selon les dispositions de l'article UA-2,
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sauf les sous-destinations Bureau et centre de congrès et d'exposition,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.

ARTICLE UA-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

- L'extension des constructions à usage de commerce et activités de services, déjà présentes à la date d'approbation du PLU, est autorisée à hauteur de 20% de la surface de plancher,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
 - o de correspondre au caractère urbain de la zone,
 - o de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des rez de chaussée commerciaux ou des activités de service en une destination autre que le commerce, les activités de service, les équipements d'intérêt



collectif et les services publics, est interdit le long des voies repérées au règlement graphique.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

1) L'emprise au sol n'est pas réglementée.

2) Dans le cas d'une reconstruction d'un bâti ancien, l'emprise au sol est identique à celle du bâti ancien avant reconstruction.

4.2. Règles de hauteur

1) Dans le secteur UAa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres (R+2 soit 3 niveaux) à l'égout du toit. Elles devront respecter la servitude de *non altius tollendi* précisée au point 3).

2) Dans le secteur UAb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres (R+1 soit 2 niveaux) à l'égout du toit.

3) Toutefois, des hauteurs différentes sont possibles :

- Pour les réhabilitations et reconstruction du bâti existant, non desservies par une voie publique. La hauteur maximale est ainsi limitée à la hauteur du bâti avant réhabilitation ou reconstruction,
- Dans le cadre de la servitude de *non altius tollendi*. Sans préjudice du droit des tiers, toute partie bâtie, y compris les acrotères et équipements installés en toiture devra se situer sous un plan horizontal passant par le niveau du plancher habitable de l'ouverture la plus basse du bâtiment situé en amont et limité de part et d'autre de ce bâtiment amont par un angle extérieur de 45° (y compris les angles latéraux). Cette servitude peut ne pas être appliquée en cas de constructions situées sur une même propriété.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer.

2) Dans le secteur UAb, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.



3) Dans le cas d'une reconstruction d'un bâti ancien qui ne serait pas desservi par des voies publiques, la nouvelle construction devra s'implanter sur l'emprise du bâti ancien avant reconstruction.

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

1) Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées, sur une bande de profondeur maximale de 12 mètres :

- Soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- Soit avec un retrait de 3 mètres de la limite séparative s'il existe une construction implantée en retrait de la limite sur la ou les parcelles voisines.

2) Dans le secteur UAb, les constructions doivent être implantées, sur une bande de profondeur maximale de 9 mètres :

- Soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- Soit avec un retrait de 3 mètres de la limite séparative s'il existe une construction implantée en retrait de la limite sur la ou les parcelles voisines.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

De plus, dans le secteur UAa, les modifications liées à l'aspect extérieur des constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte-conseil départemental.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades :

- La volumétrie du bâtiment doit être de forme simple.
- Les façades doivent présenter une prédominance des parties pleines sur les parties vides. Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges.
- Les fenêtres et baies doivent avoir un encadrement de qualité (pierre de taille, enduit, etc.)
- Les balcons sont autorisés à condition d'être de facture légère. La fermeture des loggias par des vitrages est autorisée mais en retrait de la façade,

2) Couleur et matériaux :

- Les façades existantes en pierre de taille seront gardées dans leur aspect d'origine et devront être entretenues, si besoin.
- Les façades, y compris les murs aveugles, doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Pour les façades maçonnées, elles doivent et sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible des crépis traditionnels observés localement.
- Les extensions de bâtiments devront avoir une attention toute particulière (volume, matériaux, coloration) et être traitées en cohérence avec le bâtiment préexistant.
- Les menuiseries pourront être en bois, en PVC ou en métal laqué. Les gardes corps seront en ferronnerie,
- Doivent être exclus des matériaux apparents : les tôles métalliques, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillage de pierre, placages en fausse pierre visant à imiter les maçonneries en pierre naturelle.

3) Installations techniques (coffrets, climatiseurs, etc.) : elles doivent être implantées de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des voies et espaces publics.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

1) Pentes et couvertures : les toitures doivent être à deux pans et être réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

2) Autres :

- Des corniches doivent accompagner les égouts de toiture.



- Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction,
- Les toitures terrasses sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site, d'une architecture harmonieuse dans son ensemble et si elles représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'architecture environnante. La hauteur du mur variera entre 0,80 mètre à 1,20 mètre.
- 2) Elles peuvent être constituées :
 - Soit d'un mur fait en maçonnerie, obligatoirement enduit et coloré d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des crépis traditionnels observés localement, surmonté ou non de barreaudages en métal rythmés par des piliers.
 - Soit d'un mur en pierre local, surmonté ou non de barreaudages en métal rythmés par des piliers.

ARTICLE UA-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de traitement des espaces libres

- 1) Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- 2) Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
- 3) Les plantations existantes sont à préserver. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain, des plantations équivalentes.

6.2. Obligations en matière de surfaces éco-aménageables

Non réglementé.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.



ARTICLE UA-7. STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales applicables en matière de stationnement sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-16 du présent règlement.

- 1) Pour les constructions neuves, les changements de destination ou les extensions, Il est exigé :
 - a) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par logement minimum,
 - b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre,
 - c) Pour les constructions à destination de bureau : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
 - d) Pour les constructions existantes à destination de commerce et d'activités de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher et 1 place pour 10 m² de salle de restauration,
- 2) Pour les réhabilitations ou reconstruction à l'identique, il n'est pas exigé de places de stationnements supplémentaires.
- 3) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut les réaliser :
 - Par 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,
 - Par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

ARTICLE UA-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée. Si ce n'est pas le cas, seules les reconstructions sur les emprises existantes sont autorisées.

8.2. Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures

ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UA-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées industrielles sont soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

2) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée,
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel,
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond au centre-ville de Propriano et au quartier de la Plaine. Il s'agit d'une zone mixte dense ou à densifier continue ou discontinue dont il convient de préserver et renforcer le caractère de centralité.

Elle comprend :

- Le secteur UBa correspondant au cœur du centre-ville,
- Le secteur UBb correspondant aux secteurs de la Plaine, de l'entrée de Ville Est par la route de de la Corniche et de l'entrée de ville Sud-Est par la Rue Général de Gaulle,
- Le secteur UBc correspondant à la partie Ouest de l'avenue Napoléon III.

***Rappel** : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par l'aléa submersion marine identifié sur les documents graphiques et réglementé dans les Dispositions générales à l'article DG-8.3 sur l'aléa Submersion marine. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par l'aléa feu de forêt réglementé dans les Dispositions générales à l'article DG-8.2. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sauf les sous-destinations Bureau et centre de congrès et d'exposition,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.

ARTICLE UB-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
 - o De correspondre au caractère urbain de la zone,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.

ARTICLE UB-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des rez de chaussée commerciaux ou des activités de service en une destination autre que le commerce, les activités de service, les équipements d'intérêt



collectif et les services publics, est interdit le long des voies repérées au règlement graphique.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.2. Règles de hauteur

1) Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres (R+4 soit 5 niveaux) à l'égout du toit.

2) Dans le secteur UBb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres (R+3 soit 4 niveaux) à l'égout du toit sauf pour les constructions situées du côté pair de la route de la Corniche qui ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 m (R+4, 5 niveaux).

3) Dans le secteur UBc, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres (R+2 soit 3 niveaux) à l'égout du toit.

4) Toutefois, des hauteurs différentes sont possibles :

- Ces hauteurs maximales pourront être adaptées afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer.

2) Dans le secteur UBb, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres,
- A l'alignement du bâtiment existant à la date d'approbation le long de la Montée de la Paratella.

3) Dans le secteur UBc, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres.



4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

1) Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées sur une bande de profondeur maximale de 14 mètres :

- Soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- Soit avec un retrait de 3 mètres de la limite séparative s'il existe une construction implantée en retrait de la limite sur la ou les parcelles voisines.

2) Dans le secteur UBb, les constructions doivent être implantées sur une bande de profondeur maximale de 14 mètres :

- Soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- Soit avec un retrait correspondant au tiers de la hauteur de la construction projetée.

3) Dans le secteur UBc, les constructions doivent être implantées sur une bande de profondeur maximale de 14 mètres :

- Soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- Soit avec un retrait de 3 mètres de la limite séparative s'il existe une construction implantée en retrait de la limite sur la ou les parcelles voisines.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

1) La distance (D), comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de 2 bâtiments non contigus sur une même propriété doit être égale au minimum à la moyenne de la hauteur additionnée des 2 bâtiments. ($D = (\text{Hauteur Bâtiment 1} + \text{Hauteur Bâtiment 2}) / 2$).



ARTICLE UB-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades :

- La volumétrie du bâtiment doit être de forme simple.
- Le traitement architectural des façades de chaque bâtiment ne doit pas être uniforme sur une longueur excédant 25 mètres grâce à des modénatures et baies variées. Les loggias ne doivent pas représenter plus des trois-quarts de la superficie de chacune des façades,
- Pour les bâtiments existants, l'échantillonnage des ouvertures (baies, fenêtres, etc.) de dimension multiple est à éviter et la disposition des ouvertures doit être régulièrement ordonnancée. Les balcons sont autorisés à condition d'être de facture légère. La fermeture des loggias par des vitrages est autorisée mais en retrait de la façade.
- Les fenêtres et baies doivent avoir un encadrement de qualité (pierre de taille, enduit, etc.).
- Dans le secteur UBa, les balcons sont autorisés, à condition qu'ils n'occasionnent aucune gêne pour la circulation des véhicules, que leur débord par rapport à la façade n'excède pas 1,40 mètre et qu'ils soient réalisés en ouvrages de ferronnerie ou à l'identique de l'existant.

2) Couleur et matériaux :

- Les façades existantes en pierre de taille seront gardées dans leur aspect d'origine et devront être entretenues, si besoin.
- Les façades, y compris les murs aveugles, doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,). Pour les façades maçonnées, elles sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible des crépis traditionnels observés localement.
- Les extensions de bâtiments devront avoir une attention toute particulière (volume, matériaux, coloration) et être traitées en cohérence avec le bâtiment.
- Les menuiseries pourront être en bois, en PVC ou en métal laqué.
- Doivent être exclus des matériaux apparents : les tôles métalliques, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillage de pierre, placages en fausse pierre visant à imiter les maçonneries en pierre naturelle.

3) Installations techniques (coffrets, climatiseurs, etc.) : elles doivent être implantées de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des voies et espaces publics.



5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

1) Pentes et couvertures : les toitures sont à deux pans au minimum et sont réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

2) Autres :

- Des corniches doivent accompagner les égouts de toiture.
- Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- Les toitures terrasses sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site, d'une architecture harmonieuse dans son ensemble et si elles représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau.

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

1) Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'architecture environnante. La hauteur du mur pourra varier entre 0,80 à 1,20 mètre.

2) Elles peuvent être constituées :

- Soit, en limite de voie publique, d'un mur fait en maçonnerie, obligatoirement enduit et coloré d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des crépis traditionnels observés localement, surmonté ou non de barreaudages en métal rythmés par des piliers,
- Soit, en limite de voie publique, d'un mur en pierre local, surmonté ou non de barreaudages en métal rythmés par des piliers.
- Soit, en limites séparatives, d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.

ARTICLE UB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

1) Un traitement paysager de qualité des espaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, dans la mesure du possible, des espaces végétalisés ou plantés.

2) Les cœurs d'îlot doivent être végétalisés.



6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisés

- 1) Dans le secteur UBa, les surfaces éco-aménageables ne sont pas réglementées.
- 2) Dans les secteurs UBb et UBc, les surfaces éco-aménageables doivent couvrir au minimum 20 % de l'unité foncière.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB-7. STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales applicables en matière de stationnement sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-16 du présent règlement.

- 1) Le nombre de places de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :
 - a) Pour les constructions à destination d'habitation :
 - Dans le secteur UBa : 1 place par logement minimum.
 - Dans les secteurs UBb et UBc : 1,5 place par logement.
 - b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et la restauration : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
 - c) Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
 - d) Pour les constructions à destination de bureau : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
 - e) La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.
- 2) Pour les immeubles collectifs, 25% au moins des places de stationnements doit être réalisée en sous-terrain ou intégrés dans les bâtiments.
- 3) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut les réaliser :
 - Par 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,
 - Par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 4) Dans le secteur UBa, en cas de rénovation d'un bâtiment existant, aucune place de stationnement n'est exigée.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

ARTICLE UB-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

1) En l'absence de spécification particulière portée au règlement graphique (pièce n°4.2a à 4.2c) et dans les emplacements réservés (pièce n°4.3 du PLU), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 6 mètres, comporter des trottoirs d'une largeur minimum d'1,80 mètre de largeur et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

2) Les constructions doivent avoir un accès direct sur un espace ou une voie publique ou privée, classés ou à classer dans la voirie communale. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée.

3) La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.2 - Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées industrielles sont soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

2) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

1) Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

2) Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers péricentraux de Propriano. Il s'agit d'une zone dense ou à densifier continue ou discontinue.

Elle comprend :

- Le secteur UCa correspondant aux quartiers des écoles et de l'église,
- Le secteur UCb correspondant aux quartiers Quatrina, à l'Ouest du quartier Vigna Maio et à une partie de la rue Casanova d'Aracciani.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sauf les sous-destinations Bureau et centre de congrès et d'exposition,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UC-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.

ARTICLE UC-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
 - o De correspondre au caractère urbain de la zone,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des rez de chaussée commerciaux ou des activités de service en une destination autre que le commerce, les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, est interdit le long des voies repérées au règlement graphique.



SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

- 1) Dans le secteur UCa, l'emprise au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière.
- 2) Dans le secteur UCb, l'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière.

4.2. Règles de hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres (R+2 soit 3 niveaux) à l'égout du toit.

Toutefois, des hauteurs différentes sont possibles :

- Cette hauteur maximale pourra être adaptée afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.
- Exceptionnellement sur une parcelle ayant une déclivité forte (pente supérieure à 25%) ou présentant un talus dans la partie aval de ladite parcelle, la hauteur pourra atteindre R+3 afin de permettre une utilisation rationnelle des parties en creux de la zone, sous réserve de ne pas occasionner de nuisances visuelles au bâti avoisinant.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres.

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- Soit avec un retrait de 3 mètres de la limite séparative.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance (D), comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de 2 bâtiments non contigus sur une même propriété doit être égale au minimum à la moyenne de la hauteur additionnée des 2 bâtiments. $D = (Hauteur \text{ Bâtiment } 1 + Hauteur \text{ Bâtiment } 2) / 2$.



ARTICLE UC-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades :

- La volumétrie du bâtiment doit être de forme simple.
- Le traitement architectural des façades de chaque bâtiment ne doit pas être uniforme sur une longueur excédant 25 mètres grâce à des modénatures et baies variées. Les loggias ne doivent pas représenter plus des trois-quarts de la superficie de chacune des façades,
- Pour les bâtiments existants, l'échantillonnage des ouvertures (baies, fenêtres, etc.) de dimension multiple est à éviter et la disposition des ouvertures doit être régulièrement ordonnancée. Les balcons sont autorisés à condition d'être de facture légère. La fermeture des loggias par des vitrages est autorisée mais en retrait de la façade.
- Les fenêtre et baies doivent avoir un encadrement de qualité (pierre de taille, enduit, etc.).

2) Couleur et matériaux :

- Les façades existantes en pierre de taille seront gardées dans leur aspect d'origine et devront être entretenues, si besoin.
- Les façades, y compris les murs aveugles, doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,). Pour les façades maçonnées, elles sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible des crépis traditionnels observés localement.
- Les extensions de bâtiments devront avoir une attention toute particulière (volume, matériaux, coloration) et être traitées en cohérence avec le bâtiment préexistant.
- Les menuiseries pourront être en bois, en PVC ou en métal laqué.
- Doivent être exclus des matériaux apparents : les tôles métalliques, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillage de pierre, placages en fausse pierre visant à imiter les maçonneries en pierre naturelle.

3) Installations techniques (coffrets, climatiseurs, etc.) : elles doivent être implantées de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des voies et espaces publics.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

1) Pentes et couvertures : les toitures sont à deux pans au minimum et sont réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

2) Autres :

- Des corniches doivent accompagner les égouts de toiture.



- Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- Les toitures terrasses sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site, d'une architecture harmonieuse dans son ensemble et si elles représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau.

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'architecture environnante. La hauteur du mur pourra varier entre 0,80 à 1,20 mètre.
- 2) Elles peuvent être constituées :
 - Soit, en limite de voie publique, d'un mur fait en maçonnerie, obligatoirement enduit et coloré d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des crépis traditionnels observés localement, surmonté ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers,
 - Soit, en limite de voie publique, d'un mur en pierre local, surmonté ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers.
 - Soit, en limites séparatives, d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.

ARTICLE UC-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 1) Un traitement paysager de qualité des espaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer des espaces végétalisés ou plantés.
- 2) Les plantations existantes sont à préserver. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain, des plantations équivalentes.

6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables

- 1) Dans le secteur UC_a, les surfaces éco-aménageables doivent couvrir au minimum 20 % de l'unité foncière.
- 2) Dans le secteur UC_b, les surfaces éco-aménageables doivent couvrir au minimum 25 % de l'unité foncière.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.



ARTICLE UC-7. STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales applicables en matière de stationnement sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-16 du présent règlement.

1) Le nombre de places de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- a) Pour les constructions à destination d'habitation :
 - Dans le secteur UCa : 1,5 place par logement minimum.
 - Dans le secteur UCb : 2 places par logement.

- b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et la restauration : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- c) Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- d) Pour les constructions à destination de bureau : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- e) La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.

2) Dans le secteur UCa, pour les immeubles collectifs, 25% au moins des places de stationnements doit être réalisée en sous-terrain ou intégrés dans les bâtiments.

3) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut les réaliser :

- par 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,
- par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

ARTICLE UC-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

1) En l'absence de spécification particulière portée au règlement graphique (pièce n°4.2a à 4.2c) et dans les emplacements réservés (pièce n°4.3 du PLU), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 6 mètres, comporter des trottoirs d'une largeur minimum d'1,60 mètre de largeur et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

2) Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée.

3) Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement dans sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

4) La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.2. Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UC-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées industrielles sont soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

2) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

1) Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

2) Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.



CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements sportifs et culturels situées dans les quartiers périphériques du centre-ville de Propriano.

Elle comprend le secteur UDa situé en discontinuité Ouest de la ville (zone rétro-littorale), au sein de laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Certains secteurs de la zone UD sont concernés par l'aléa feu de forêt réglementé dans les Dispositions générales à l'article DG-8.2. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sauf les sous-destinations Bureau et centre de congrès et d'exposition,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UD-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UD-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
 - o De correspondre au caractère urbain de la zone,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.

En outre, dans le secteur UDa, seules peuvent être autorisées :

- Les extensions des constructions existantes, à vocation hôtelière et autres hébergements touristiques, à condition :
 - o Qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.



- Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (à l'exception des piscines) n'excède pas 80 m².
- Que la surface totale du bassin des piscines n'excède pas 80 m².
- Les extensions des habitations existantes, à condition :
 - Qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher totale (initiale + extensions) n'excède pas 250 m².
 - Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (à l'exception des piscines) n'excède pas 25 m², que leur hauteur n'excède pas 3 mètres et qu'elles soient implantées à 30 mètres maximum de tous points de l'habitation.
 - Que la surface totale du bassin des piscines n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à 30 mètres maximum de tous points de l'habitation.

ARTICLE UD-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité sociale de l'habitat :

Dans la zone UD, les terrains délimités par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux (25%), hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS), et à des logements aidés (25%). En outre, les terrains ainsi délimités sont soumis à un aménagement d'ensemble.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

1) Dans la zone UD, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

4.2. Règles de hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres (R+1 soit 2 niveaux) à l'égout du toit.

Toutefois, des hauteurs différentes sont possibles :

- Exceptionnellement sur une parcelle ayant une déclivité forte (pente supérieure à 25%) ou présentant un talus dans la partie aval de ladite parcelle, la hauteur pourra atteindre R+2 (soit 3 niveaux) afin de permettre une utilisation rationnelle des parties en creux de la zone, sous réserve de ne pas occasionner de nuisances visuelles au bâti avoisinant.



- Exceptionnellement sur une construction existante en R+1, le R+2 (soit 3 niveaux) sera autorisée seulement si la réhausse ne dépasse pas 0,80 m afin de répondre aux obligations de la RT 2020.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimale de 6 mètres des voies,
- A une distance minimale de 8 mètres des routes Départementales (RD),
- A une distance minimale de 10 mètres des Routes Territoriales (RT).

2) Toutefois, dans le cas de reconstruction à l'existant et en cas de déclivité forte, les constructions pourront s'implanter sur les emprises au sol des constructions existantes.

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UD et le secteur UDa, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres de la limite séparative. L'implantation en limite séparative est autorisée si la construction projetée peut s'adosser à une construction existante déjà implantée sur cette limite.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades :

- La volumétrie du bâtiment doit être de forme simple,
- Le traitement architectural des façades de chaque bâtiment ne doit pas être uniforme sur une longueur excédant 25 mètres grâce à des modénatures et baies variées. Les loggias ne doivent pas représenter plus des trois-quarts de la superficie de chacune des façades,
- La fermeture des loggias par des vitrages est autorisée mais en retrait de la façade.

3) Couleur et matériaux :

- Les façades existantes en pierre de taille seront gardées dans leur aspect d'origine et devront être entretenues, si besoin



- Les façades, y compris les murs aveugles, doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Pour les façades maçonnées, elles sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible des crépis traditionnels observés localement,
- Les extensions de bâtiments devront avoir une attention toute particulière (volume, matériaux, coloration) et être traitées en cohérence avec le bâtiment préexistant.
- Les menuiseries pourront être en bois, en PVC ou en métal laqué.
- Doivent être exclus des matériaux apparents : les tôles métalliques, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillage de pierre, placages en fausse pierre visant à imiter les maçonneries en pierre naturelle.

3) Installations techniques (coffrets, climatiseurs, etc.) : elles doivent être implantées de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des voies et espaces publics.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

1) Pentes et couvertures : les toitures sont à deux pans au minimum et sont réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes. Lorsque la construction est située sur une pente, le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveaux.

2) Autres :

- Des corniches doivent accompagner les égouts de toiture.
- Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- Les toitures terrasses sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site, d'une architecture harmonieuse dans son ensemble et si elles représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau.

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

1) Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'architecture environnante. La hauteur du mur pourra varier entre 0,80 à 1,20 mètre.

2) Elles peuvent être constituées :

- Soit, en limite de voie publique, d'un mur fait en maçonnerie, obligatoirement enduit et coloré d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des crépis traditionnels observés localement, surmonté ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers,
- Soit, en limite de voie publique, d'un mur en pierre local, surmonté ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers.
- Soit, en limites séparatives, d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.

ARTICLE UD-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS



Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces indigènes.

6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables

Dans la zone UD et le secteur UDa, les surfaces éco-aménageables doivent couvrir au minimum 30 % de l'unité foncière.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UD-7. STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales applicables en matière de stationnement sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-16 du présent règlement.

1) Le nombre de places de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- a) Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement,
- b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et la restauration : 1 place de stationnement par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant,
- c) Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- d) Pour les constructions à destination de bureau : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- e) La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.

2) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut les réaliser :

- Par 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,
- Par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX



Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

ARTICLE UD-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

1) En l'absence de spécification particulière portée au règlement graphique (pièce n°4.2a à 4.2c) et dans les emplacements réservés (pièce n°4.3 du PLU), les voies publiques nouvelles doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 6 mètres, comporter des trottoirs d'une largeur minimum d'1,50 mètre de largeur et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

2) Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée.

3) Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement dans sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

4) La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.2. Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UD-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, quand il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.



- Les eaux usées industrielles sont soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
 - L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.
- 2) Eaux pluviales :
- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention à la parcelle ou sur l'ensemble du périmètre aménagé en cas d'opération d'ensemble (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.).
 - Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

1) Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

2) Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.



CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI correspond aux zones à dominante économique, commerciale ou artisanale de Propriano.

Elle comprend :

- Le secteur UIa, relatif aux activités et installations du quartier du Port, aux activités commerciales le long de la route de Bonifacio (RT420) et à la zone commerciale de Vigna Maio,
- Le secteur UIb, relatif au centre commercial et la zone d'activités économiques à dominante commerciale et industrielle de Santa Giulia,
- Le secteur UIc, relatif à la zone d'activités économiques à dominante artisanale de Travalettu.

***Rappel** : Les règles qui s'appliquent dans la zone UI sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

Le secteur UIa du quartier du Port est concerné par l'aléa submersion marine identifié sur les documents graphiques et réglementé dans les Dispositions générales à l'article DG-8.3 sur l'aléa Submersion marine. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Certains secteurs de la zone UI sont concernés par l'aléa feu de forêt réglementé dans les Dispositions générales à l'article DG-8.2. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Habitation, à l'exception de celles visées à l'article UI-2,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UI-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UI-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

1) Dans les secteurs U1a et U1b, sont autorisées sous conditions :

- Les logements de gardiennage sont autorisés dans la limite d'un logement par activité et dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum pour le logement de gardiennage, à condition :
 - o D'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
 - o D'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de l'activité économique de la zone ou du secteur,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.

2) Dans le secteur UIc, sont autorisées sous conditions :

- Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés dans la limite d'un logement par activité et dans la limite de 150 m² de surface de plancher maximum pour le logement de fonction et de 100 m² de surface de plancher maximum pour le logement de gardiennage, à condition :
 - o D'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
 - o D'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de l'activité économique de la zone ou du secteur,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UI-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des rez de chaussée commerciaux ou des activités de service en une destination autre que le commerce, les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, est interdit le long des voies repérées au règlement graphique.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière.

4.2. Règles de hauteur

1) Dans le secteur UIa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres. Dans le secteur UIa du Port, cette règle ne s'applique pas aux permis de construire accordés ou en cours de traitement à la date d'approbation du PLU qui auraient une hauteur supérieure à 7 mètres.

2) Dans les secteurs UIb et UIc, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 10 mètres.



3) Exceptionnellement, pour des raisons techniques, dans le secteur UIb de Santa Giulia, la hauteur pourra être supérieure à 10 mètres, sans toutefois pouvoir dépasser 12 mètres.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dans le secteur UIa, les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies existantes ou à créer pour le secteur UIa du Port,
- A une distance minimale de 6 mètres des voies,
- A une distance minimale de 8 mètres des routes Départementales (RD),
- A une distance minimale de 10 mètres des Routes Territoriales (RT).

2) Dans les secteurs UIb et UIc, les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimale de 6 mètres des voies,
- A une distance minimale de 8 mètres des routes Départementales (RD),
- A une distance minimale de 10 mètres des Routes Territoriales (RT).

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

1) Dans le secteur UIa, les constructions pourront être implantées d'une limite séparative à l'autre.

2) Dans les secteurs UIb et UIc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives, sauf en cas de mitoyenneté prévu dans un plan de lotissement.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades :

- La volumétrie du bâtiment doit rester simple.
- Les enseignes devront s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment.

2) Couleur et matériaux :

- Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs. Pour les façades maçonnées, elles sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible de ce qui est observé localement.
- Les extensions de bâtiments devront prolonger et agrandir le volume existant (façade, toiture) dans une cohérence d'ensemble.



3) Installations techniques (coffrets, climatiseurs, etc.) : elles doivent être implantées de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des voies et espaces publics.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Les toitures peuvent :

- Etre sous forme de toitures terrasses, ou de faibles pentes. Elles doivent être alors accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère. Elles pourront être végétalisées.
- Etre à deux pans au minimum et être réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. La hauteur du mur pourra varier entre 0,80 m et 1,20 mètre et la clôture totale ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
- 2) Elles pourront être constituées :
 - D'un mur surmonté ou non de grilles ou de grillages,
 - D'un simple grillage doublé ou non d'une haie végétale.
- 3) Dans les lotissements, le lotisseur devra réaliser toutes les clôtures sur voie publique pour assurer l'unité architecturale nécessaire.

ARTICLE UI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces indigènes.

6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables

Dans la zone UI et ses secteurs, les surfaces éco-aménageables doivent couvrir au minimum 10 % de l'unité foncière.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.



ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales applicables en matière de stationnement sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-16 du présent règlement.

1) Le nombre de places de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- a) Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement,
- b) Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- c) Pour les constructions à destination de bureau : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- d) Pour les constructions à destination d'entrepôt : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- e) Pour les constructions à destination d'industrie : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher,
- f) La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.

2) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut les réaliser :

- Par 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,
- Par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

ARTICLE UI-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

1) En l'absence de spécification particulière portée au règlement graphique (pièce n°4.2a à 4.2c) et dans les emplacements réservés (pièce n°4.3 du PLU), les voies publiques nouvelles doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 6 mètres, comporter des trottoirs d'une largeur minimum d'1,50 mètre de largeur et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

2) Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du



fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée.

3) Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement dans sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

4) La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

5) Les accès sur la RT40, RT402 (route de Bonifacio), RD19, RD19A et RD121 doivent être limités et regroupés.

8.2. Collecte des déchets

Les opérations d'ensemble doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UI-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées industrielles sont soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.
- Les hydrocarbures doivent être recueillis à part aux conditions réglementaires.

2) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à



cet effet. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

1) Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

2) Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.



CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond aux emprises du Port de Commerce et du Port de plaisance et de pêche de Propriano.

Elle comprend :

- Le secteur UPa correspondant aux emprises du Port de Commerce,
- Le secteur UPb correspondant aux emprises, aux constructions et installations du Port de Plaisance et de pêche.

***Rappel** : Les règles qui s'appliquent dans la zone UP sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

La zone UP est concernée par l'aléa submersion marine identifié sur les documents graphiques et réglementé dans les Dispositions générales à l'article DG-8.3 sur l'aléa Submersion marine. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.



SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière.
- Habitation,
- Commerce et activités de services sauf la sous-destination Restauration.

ARTICLE UP-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dans le secteur UPa, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, utilisations et occupations du sol y compris celles relevant des ICPE, à condition qu'elles ne compromettent pas les activités du Port de commerce.
- **Dans les secteurs situés en zone violette hachurée du plan des zones submersibles (cf. annexe 5.8 du PLU), seuls les bâtiments d'activités nécessitant la proximité immédiate de la mer sont autorisés.**

2) Dans le secteur UPb, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, utilisations et occupations du sol sous réserve qu'elles soient liées exclusivement à l'usage portuaire du Domaine Public Maritime (DPM).
- Aucune nouvelle construction autre que celles liées à l'activité portuaire du port de plaisance et de pêche ne peut être autorisée.
- Les réaménagements et réhabilitations des constructions existantes à usage de commerces et d'activités de services sont autorisées, à condition qu'ils ne créent aucune surface de plancher supplémentaire.
- **Dans les secteurs situés en zone violette hachurée du plan des zones submersibles (cf. annexe 5.8 du PLU), seuls les bâtiments d'activités nécessitant la proximité immédiate de la mer sont autorisés.**

ARTICLE UP-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des rez de chaussée commerciaux ou des activités de service en une destination autre que le commerce, les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, est interdit le long des voies repérées au règlement graphique.



SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

Non réglementé.

4.2. Règles de hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres (rez-de-chaussée soit 1 niveau) à l'égout du toit.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dans le secteur UPa, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementé.

2) Dans le secteur UPb, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UP-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs.



5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Les toitures peuvent :

- Etre à deux pans au minimum et être réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.
- Etre sous forme de toitures terrasses, ou de faibles pentes. Elles doivent être alors accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère. Elles pourront être végétalisées.

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé.

ARTICLE UP-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables

Non réglementé.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UP-7. STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales applicables en matière de stationnement sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-16 du présent règlement.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec les besoins nécessités par le fonctionnement des ports, selon les ratios habituels en la matière.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

8.1. Voies et accès

Non réglementé.

8.2. Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE UP-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées industrielles sont soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.
- Les hydrocarbures doivent être recueillis à part aux conditions réglementaires.

2) Eaux pluviales

- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

1) Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

2) Lors de travaux sur voirie ou sur les réseaux souterrains, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

La zone AUa correspond à la zone A Urbaniser de Vigna Maio, implantée sur deux sites. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement de l'habitat et les services qui en sont le complément.

La zone AUa fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU, OAP n°1 : VIGNA MAIO) qui détermine les orientations et conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les règles de cette OAP ont **une** valeur réglementaire **de complémentarité**. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent l'OAP.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que l'OAP n°1 et le règlement sont respectés, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, sur chacun des deux sites.

***Rappel** : Les règles qui s'appliquent dans la zone AUa sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

Certains secteurs de la zone AUa sont concernés par l'aléa feu de forêt réglementé dans les Dispositions générales à l'article DG-8.2. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUa-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sauf les sous-destinations Bureau et centre de congrès et d'exposition,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article AUa-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE AUa-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
 - o De correspondre au caractère urbain de la zone,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.

ARTICLE AUa-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité sociale de l'habitat :

Dans la zone AUa, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux (25%), hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS), et à des logements aidés (25%).



SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUa-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.

4.2. Règles de hauteur

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiquées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1 Vigna Maio (pièce n°3 du PLU). La hauteur maximale varie entre 7 mètres (R+1 soit 2 niveaux) et 9 mètres (R+2 soit 3 niveaux) à l'égout du toit.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimale de 6 mètres des voies,
- A une distance minimale de 8 mètres des routes Départementales (RD),
- A une distance minimale de 10 mètres des Routes Territoriales (RT).

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres de la limite séparative.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUa-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades :

- La volumétrie du bâtiment doit être homogène avec son environnement immédiat,
- Le traitement architectural des façades de chaque bâtiment ne doit pas être uniforme sur une longueur excédant 25 mètres grâce à des modénatures et baies variées.
- Les loggias ne doivent pas représenter plus des trois-quarts de la superficie de chacune des façades,
- L'échantillonnage des ouvertures (baies, fenêtres, etc.) de dimension multiple est à éviter et la disposition des ouvertures doit être régulièrement ordonnancée,
- Les fenêtres et baies pourront avoir un encadrement de qualité (pierre de taille, enduit, etc.)
- La fermeture des loggias par des vitrages est autorisée mais en retrait de la façade.

2) Couleur et matériaux :

- Les façades existantes en pierre de taille seront gardées dans leur aspect d'origine et devront être entretenues, si besoin.
- Les façades, y compris les murs aveugles, doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,). Pour les façades maçonnées, elles sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible des crépis traditionnels observés localement.
- Les extensions de bâtiments devront avoir une attention toute particulière (volume, matériaux, coloration) et être traitées en cohérence avec le bâtiment préexistant.
- Les menuiseries pourront être en bois, en PVC ou en métal laqué.
- Doivent être exclus des matériaux apparents : les tôles métalliques, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillage de pierre, placages en fausse pierre visant à imiter les maçonneries en pierre naturelle.

3) Installations techniques (coffrets, climatiseurs, etc.) : elles doivent être implantées de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des voies et espaces publics.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

1) Pentes et couvertures : les toitures sont à deux pans au minimum et sont réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes. Lorsque la construction est située sur une pente, le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveaux.

2) Autres :

- Des corniches doivent accompagner les égouts de toiture.
- Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.



- Les toitures terrasses sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site, d'une architecture harmonieuse dans son ensemble et si elles représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau.

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'architecture environnante. La hauteur du mur pourra varier entre 0,80 à 1,20 mètre.
- 2) Elles peuvent être constituées :
 - Soit, en limite de voie publique, d'un mur fait en maçonnerie, obligatoirement enduit et coloré d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des crépis traditionnels observés localement, surmonté ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers,
 - Soit, en limite de voie publique, d'un mur en pierre local, surmonté ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers.
 - Soit, en limites séparatives, d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.

ARTICLE AUa-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 1) Un traitement paysager de qualité des espaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer des espaces végétalisés ou plantés.
- 2) Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables

Dans la zone AUa, les surfaces éco-aménageables doivent couvrir au minimum 30 % de l'unité foncière.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.



ARTICLE AUa-7. STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales applicables en matière de stationnement sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-16 du présent règlement.

1) Le nombre de places de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- a) Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement,
- b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et la restauration : 1 place de stationnement par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant,
- c) Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- d) Pour les constructions à destination de bureau : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- e) La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.

2) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut les réaliser :

- Par 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,
- Par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

ARTICLE AUa-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

1) En l'absence de spécification particulière portée au règlement graphique (pièce n°4.2a à 4.2c) et dans les emplacements réservés (pièce n°4.3 du PLU), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 6 mètres, comporter des trottoirs d'une largeur minimum d'1,60 mètre de largeur et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

2) Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée.

3) Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement dans sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

4) La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

5) Les accès sur la RT402 (route de Bonifacio), RD19, RD19A doivent être limités et regroupés.

8.2. Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE AUa-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées industrielles sont soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

2) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention à la parcelle ou sur l'ensemble du périmètre aménagé en cas d'opération d'ensemble (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.).
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

1) Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

2) Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES ZONES AGRICOLES

Les zones Agricoles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces effectivement exploités ainsi que ceux qui représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole. Une partie de ces zones agricoles est située dans l'Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) qui fait l'objet d'une protection renforcée.

Elles comprennent :

- Un secteur A correspondant aux espaces stratégiques agricoles cultivés ou non situés en dehors de l'Espace Remarquable et Caractéristique (ERC),
- Un secteur Ar correspondant aux espaces stratégiques agricoles cultivés ou non situés dans l'Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) avec des règles plus strictes (espaces agricoles le long du Rizzanese, plaine de Tavarìa, Privola, Coticcio, Angiare, Simon di Filippo).

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans les zones Agricoles sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Certains secteurs des zones Agricoles peuvent être concernés par le risque Inondation, l'aléa Submersion marine ou l'aléa feu de forêt identifiés sur les documents graphiques et réglementés dans les Dispositions générales aux articles DG-8.1, DG-8.2 et DG-8.3. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Dans les zones A (secteurs A et Ar), sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation mentionnées dans l'article DG-8.1 du titre I Dispositions Générales du présent règlement et en annexe du PLU (cf annexe 5.6 du PLU),
- Les occupations et utilisations du sol visées par l'arrêté préfectoral n°02.2070 du 29 novembre 2002 déclarant d'utilité publique le prélèvement effectué aux forages 1, 2 et 3 et aux puits 16Q et 33Q, d'eau destinée à l'alimentation de la commune (cf annexe 5.3 du PLU) dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée,
- Les occupations et utilisations du sol visées par l'arrêté préfectoral n°2010140-0006 du 20 mai 2010 déclarant d'utilité publique le prélèvement effectué aux forages de Tavarica (17Q et 43Q), d'eau destinée à l'alimentation de la commune (cf annexe 5.3 du PLU) dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.
- Les constructions liées à l'exploitation sont interdites dans les zones soumises à un aléa feux de forêt fort.

2) En plus, dans le secteur A, sont interdits :

- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes :
 - o Habitation,
 - o Commerce et activités de services,
 - o Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les usages, affectations, natures d'activités suivants :
 - o Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping,
 - o Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

3) En plus, dans le secteur Ar, sont interdits :

- Toute construction, usage et affectation des sols, types d'activités, à l'exception de certains aménagements, constructions et installations précisées dans l'article A-2.

ARTICLE A-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les destinations, sous-destinations, natures d'activités ci-après :

1) Dans le secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. L'appréciation du caractère « nécessaire », notamment pour les bâtiments à destination d'habitation des agriculteurs, se fera au regard de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime. **En outre, les bâtiments techniques agricoles situés dans un secteur soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, devront respecter les prescriptions particulières fixées à l'article DG-8.2.**
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. **En outre, les bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole situés dans un secteur soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, devront respecter les prescriptions particulières fixées à l'article DG-8.2.**
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que :
 - o Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher totale (initiale + extensions) ne dépasse pas 250 m². **En outre, les extensions des habitations existantes situées dans un secteur soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, devront respecter les prescriptions particulières fixées à l'article DG-8.2,**
 - o Les annexes des constructions à usage d'habitation ne dépassent pas une emprise au sol (extensions comprises) de 25 m² et une hauteur de 3 m au faîtage et qu'elles soient implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
 - o Les piscines ne dépassant pas 50 m² de superficie de bassin et qu'elles soient implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.
- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.



2) Dans le secteur Ar :

- Les aménagements légers, prévus par les articles R121-5 et R121-6 du Code de l'urbanisme, liés à la gestion, à la mise en valeur, ou à l'ouverture au public des espaces protégés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Il peut s'agir notamment :
 - o De cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - o D'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - o De postes d'observation de la faune,
 - o D'équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
 - o D'aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier,
 - o D'aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

- Certaines installations et constructions, aménagement de nouvelles routes et ouvrages tels que prévus par l'article L121-4 du Code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.

- **Dans les propriétés riveraines du DPM des plages, une servitude de passage de 3 mètres de large le long du littoral doit s'appliquer.**

ARTICLE A-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

Non réglementé.

4.2. Règles de hauteur

1) Les constructions à destination d'exploitation agricole ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6 mètres.



2) Les constructions existantes à destination d'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres (R+1 soit 2 niveaux) à l'égout du toit.

3) Exceptionnellement et en cas de justification technique, cette hauteur maximale peut être dépassée pour des constructions ponctuelles.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimale de 10 mètres des voies,
- A une distance minimale de 20 mètres des routes Départementales (RD),
- A une distance minimale de 75 mètres de l'axe des Routes Territoriales (RT).

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres de la limite séparative.

4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades :

- La volumétrie du bâtiment doit être de forme simple.

2) Couleur et matériaux :

- Les façades existantes en pierre de taille seront gardées dans leur aspect d'origine et devront être entretenues, si besoin.
- Pour les façades maçonnées, elles sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible de ce qui est observé localement.
- Les extensions de bâtiments devront avoir une attention toute particulière (volume, matériaux, coloration) et être traitées en cohérence avec le bâtiment préexistant.
- Les constructions métalliques sont admises uniquement pour les hangars sous réserve d'un projet bien étudié.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Les toitures sont à deux pans au minimum et sont réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes. Lorsque la construction est située sur une pente, le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveaux.



5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures seront préférentiellement végétales, formées par des haies vives d'essences locales.
- 2) Les clôtures, lorsqu'elles sont fermées, doivent être de type rural ou agricole : murs de pierre sèche, soit de piquets de châtaignier et grillage « ursus » à large mailles. Dans ces cas, des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 20 cm x 20 cm, sur l'ensemble du linéaire. Exception sera faite pour les clôtures liées à l'activité agricole.
- 3) Les murs dits « bahuts » surmontés d'une grille ou d'un grillage sont interdits.

ARTICLE A-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 1) Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- 2) Les dépôts en plein air, etc. doivent être dissimulés par des haies vives à feuillage persistant, d'une hauteur et d'une épaisseur suffisantes.

6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables

Non réglementé.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-7. STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions doit être réalisé sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article DG-16 du titre I du présent règlement.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.



ARTICLE A-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée.

8.2. Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE A-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions dont la destination génère des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

2) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés peuvent être exigés en souterrain.



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DES ZONES N

Les zones Naturelles et Forestières correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels (Cap Laoroso, Rizzanese, etc.), des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de la nécessité de prévenir les risques (Inondation, feu de forêt), soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elles comprennent :

- Un secteur N correspondant aux espaces ayant un caractère naturel non situés dans un Espace Remarquable et Caractéristique (Scuncacato, Suarella, Longa, Fontana Bianca, Chiese in Cele),
- Un secteur Na correspondant au secteur de l'aérodrome de Tavarica et à sa piste dont il convient de préserver les activités de services, sportives, de loisirs et de tourisme,
- Un secteur Nb correspondant aux installations et constructions existantes situées ou non en zones inondables,
- Un secteur Np correspondant aux espaces, constructions et installations le long du littoral entre la plage de Purraja à l'Ouest et la plage de Sampiero à l'Est. Il comprend notamment des constructions et installations situées sur le Domaine Public Maritime (DPM),
- Un secteur Nr correspondant aux espaces naturels et forestiers à forte valeur environnementale situé dans l'Espace Remarquable et Caractéristiques (ERC) de Propriano (Capu Laorosu, ripisylves du Rizzanese, plage de Portigliolo, Sud de la commune).

***Rappel** : Les règles qui s'appliquent dans les zones Naturelles et Forestières sont celles édictées dans le présent chapitre ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

Certains secteurs des zones Naturelles et Forestières peuvent être concernés par le risque Inondation, l'aléa Submersion marine ou l'aléa feux de forêt identifiés sur les documents graphiques et réglementés dans les Dispositions générales aux articles DG8.1, DG-8.2 et DG-8.3. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.



SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Dans les zones N, sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol visées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation mentionnées dans l'article DG-8.1 du titre I Dispositions Générales du présent règlement et en annexe du PLU (cf annexe 5.6 du PLU).
- Les occupations et utilisations du sol visées par l'arrêté préfectoral n°02.2070 du 29 novembre 2002 déclarant d'utilité publique le prélèvement effectué aux forages 1, 2 et 3 et aux puits 16Q et 33Q, d'eau destinée à l'alimentation de la commune (cf annexe 5.3 du PLU) dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée.
- Les occupations et utilisations du sol visées par l'arrêté préfectoral n°2010140-0006 du 20 mai 2010 déclarant d'utilité publique le prélèvement effectué aux forages de Tavaría (17Q et 43Q), d'eau destinée à l'alimentation de la commune (cf annexe 5.3 du PLU) dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.
- Toute construction est interdite dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt fort.

2) En plus, dans les secteurs N, Na, Nb, Np, sont interdits :

- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes :
 - o Habitation,
 - o Commerce et activités de services, à l'exception :
 - Du secteur Na, où les activités de services, sportives, de loisirs sont autorisées.
 - **Du secteur Np, où les commerces et activités de services sont autorisés.**
 - o Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les usages, affectations, natures d'activités suivants :
 - o Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping,
 - o Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
 - o Les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

3) En plus, dans le secteur Nr, sont interdits :

- Toute construction, usage et affectation des sols, types d'activités, à l'exception de certains aménagements, constructions et installations précisées dans l'article N-2.
- Toute construction est interdite dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt fort.
- Tout défrichement est interdit le long des ripisylves.



ARTICLE N-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les destinations, sous-destinations, natures d'activités ci-après :

1) Dans tous les secteurs des zones Naturelles et Forestières, hormis les secteurs Np et Nr :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. L'appréciation du caractère « nécessaire » se fera au regard de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime. **En outre, les bâtiments techniques agricoles situés dans un secteur soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, devront respecter les prescriptions particulières fixées à l'article DG-8.2,**
- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à hauteur de 30% de la surface de plancher initiale et que la surface de plancher totale (initiale + extensions) ne dépasse pas 250 m². **En outre, les extensions des habitations existantes situées dans un secteur soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, devront respecter les prescriptions particulières fixées à l'article DG-8.2,**
- Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 25 m² et de 3 m de hauteur au faîtage, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- Les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.
- **Dans les propriétés riveraines du DPM des plages, une servitude de passage de 3 mètres de large le long du littoral doit s'appliquer.**

2) Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'aérodrome,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de services, sportives, de loisirs d'intérêt collectif.

3) Dans les secteurs Nb :

- Pour le secteur Nb correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage, une extension en continuité de celle-ci au Sud-est est autorisée.
- Pour le secteur Nb de la STEP du Cap Laoroso, sont autorisées l'entretien des bâtiments et installations existants ainsi que les extensions nécessaires,
- Pour les autres secteurs Nb, ne sont autorisés que l'entretien des bâtiments et installations existants avec l'obligation de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation mentionnées dans l'article DG-8.1 du titre I Dispositions Générales du présent règlement et en annexe du PLU (cf annexe 5.6 du PLU).
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.



4) Dans le secteur Np et sur l'emprise du DPM des plages :

- L'amélioration d'aspect des constructions sans aucune extension ou nouvelle construction,
- Au cas par cas, les travaux d'entretien, de démolition, de réaménagement ou de reconstruction des bâtiments existants dans le respect de l'emprise d'AOT actuelle, s'ils venaient à être détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, ou dont l'état nécessite d'importants travaux, sans que cela puisse constituer un droit acquis. Dans le cas d'une reconstruction, les bâtiments doivent être démontables.
- Les aménagements légers nécessaires aux stationnements, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.
- Les aménagements nécessaires au stationnement sont autorisés, à condition d'être situés en dehors du DPM.
- Dans le secteur Np, les installations et équipements, même démontables, ne peuvent occuper le DPM qu'à condition que cette occupation n'excède pas 6 mois (ou au maximum 8 mois, au terme d'une concession signée).
- Dans les propriétés riveraines du DPM des plages, une servitude de passage de 3 mètres de large le long du littoral doit s'appliquer.

5) Dans le secteur Nr :

- Les aménagements légers, prévus par les articles R121-5 et R121-6 du Code de l'urbanisme, liés à la gestion, à la mise en valeur, ou à l'ouverture au public des espaces protégés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Il peut s'agir notamment :
 - o De cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - o D'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - o De postes d'observation de la faune,
 - o D'équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
 - o D'aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier,
 - o D'aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Certaines installations et constructions, aménagement de nouvelles routes et ouvrages tels que prévus par l'article L121-4 du Code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.
- Dans les propriétés riveraines du DPM des plages, une servitude de passage de 3 mètres de large le long du littoral doit s'appliquer.



ARTICLE N-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

Non réglementé.

4.2. Règles de hauteur

1) Dans tous les secteurs des zones Naturelles et Forestières :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ne peuvent excéder une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions existantes à destination d'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres (R+1 soit 2 niveaux) à l'égout du toit.

2) En complément, dans le secteur Na : les constructions à usage de hangar ne peuvent excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

3) Exceptionnellement et en cas de justification technique, cette hauteur maximale peut être dépassée pour des constructions ponctuelles.

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception du secteur Na, les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimale de 10 mètres des voies,
- A une distance minimale de 20 mètres des Routes Départementales (RD),
- A une distance minimale de 75 mètres de l'axe des Routes Territoriales (RT).

Dans le secteur Na, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales (RD) et des voies communales.

4.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres de la limite séparative.



4.5. Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-14 du présent règlement.

5.1. Caractéristiques architecturales des façades

1) Façades : la volumétrie du bâtiment doit être de forme simple.

2) Couleur et matériaux :

- Les façades existantes en pierre de taille seront gardées dans leur aspect d'origine et devront être entretenues, si besoin.
- Pour les façades maçonnées, elles sont destinées à être recouvertes d'un enduit d'une teinte se rapprochant le plus possible de ce qui est observé localement.
- Les extensions de bâtiments devront avoir une attention toute particulière (volume, matériaux, coloration).
- Les constructions métalliques sont admises uniquement pour les hangars sous réserve d'un projet bien étudié.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Les toitures sont à deux pans au minimum et sont réalisées en tuile ronde. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes. Lorsque la construction est située sur une pente, le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveaux.

5.3. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures seront préférentiellement végétales, formées par des haies vives d'essences locales.
- 2) Les clôtures, lorsqu'elles sont fermées, doivent être de type rural ou agricole : murs de pierre sèche, soit de piquets de châtaignier et grillage « ursus » à large mailles. Dans ces cas, des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 20 cm x 20 cm, sur l'ensemble du linéaire. Exception sera faite pour les clôtures liées à l'activité agricole.
- 3) Les murs dits « bahuts » surmontés d'une grille ou d'un grillage sont interdits.



ARTICLE N-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article DG-15 du présent règlement.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 1) Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- 2) Les plantations d'arbres ne devront utiliser que des essences locales.

6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables

Non réglementé.

6.3. Obligations en matière d'éléments de paysage à protéger

Les dispositions relatives aux éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont définies dans l'article 15.2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-7. STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions doit être réalisé sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article DG-16 du titre I du présent règlement.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les dispositions générales applicables en matière d'équipements et de réseaux sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-17 du présent règlement.

ARTICLE N-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Voies et accès

Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent répondre aux normes habituelles de dimensionnement au regard du fonctionnement des services publics et de la sécurité, et être proportionnés à l'importance et aux usages de l'opération projetée.

8.2. Collecte des déchets

Non réglementé.



ARTICLE N-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1. Réseaux publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2. Réseaux publics d'assainissement

1) Eaux Usées :

- Les constructions dont la destination génère des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement. Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans la mer, dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

2) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.
- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3. Réseaux divers

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux lignes téléphoniques et réseaux câblés peuvent être exigés en souterrain.