

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

Commune de *Sorbo-Ocagnano*

Plan Local d'Urbanisme

4

REGLEMENT



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	19
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	24
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	34
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	41
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ...	47
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	49
TRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	55
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	57

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Sorbo-Ocagnano.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse
- les articles L. 111-9 et L. 111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) :
- les articles L. 421-1 à L. 421-8 et R. 421-1 à R. 421-9 du Code de l'Urbanisme (dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables)
- les articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés
- les articles L. 410-1 et R. 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme (sécurité publique)
- les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- les dispositions de l'article R. 111-15 du Code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement définies aux articles L. 1110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement)
- les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R. 111-41 à R. 111-46 du Code de l'urbanisme
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme.
- dans les Espaces Boisés Classés dont les occupations et utilisations du sol sont réglementées par les dispositions de l'article L. 113-1, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Demeurent soumises au permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

- les constructions inscrites au titre des Monuments Historiques ou adossées à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques
- les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique
-

Demeurent exécutoires les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- le Droit de Prémption Urbain

- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

2 - Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire, à l'exception des parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation, l'article L. 111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune est divisée en 4 zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N

4.1 - Les zones urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans le titre II sont délimitées sur les documents graphiques n° 1 et 2. Elles sont différenciées en :

- **zone UA** : zone urbaine correspond aux villages historiques et comprenant deux sous-secteurs UAa (le village de Sorbo et les hameaux de Pozzатели et Rustinco) et UAb (le village d'Ocagnano).
- **zone UB** : zone urbaine résidentielle de moyenne densité.
- **zone UC** : zones urbaines du piémont, où prédomine l'habitat individuel.
- **zone UD** : zone urbaine de la plaine essentiellement d'habitat individuel de moyenne densité (non relié au réseau d'assainissement collectif).

4.2 - Les zones à urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans le titre III

Le secteur 1AUa : Extension du village de Sorbo. Ce secteur dispose à proximité de réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, eau, électricité, voire assainissement, etc.).

Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

4.3 - Les zones agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, délimitées par des tirets, sont repérées par l'indice A.

La zone agricole comprend deux secteurs :

- **le secteur As**, dit d'espace stratégique
- **le secteur Asp**, dit d'espaces stratégiques situés dans les espaces naturels remarquables et caractéristiques au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme.

4.4 - Les zones naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, délimitées par des tirets, sont repérées par l'indice N.

La zone N comprend quatre secteurs :

- **le secteur N**, relatif aux zones naturelles sans spécificités de zonage
- **le secteur Nc**, dit d'accueil du cimetière,

- **le secteur Npl**, dit d'occupation temporaire et constructions existantes,
- **le secteur Npr**, dit de protection écologique des espaces naturels remarquables et caractéristiques, articles L121-23 du code de l'urbanisme,
- **le secteur Nt** avec trois sous-secteurs :
 - o **Nt1**, dites d'espaces naturels investi par quelques constructions (air de camping Albertini créée le 16 juillet 1969, antérieur à la loi littoral) où la commune n'entend ni densifier, ni renforcer les réseaux techniques urbains,
 - o **Nt2**, correspondant aux autorisations d'occupation temporaire et aux constructions existantes du camping Europa Beach,
 - o **Nt3**, correspondant aux autorisations d'occupation temporaire et aux constructions existantes du camping de Marina di Sorbo.

4.5 - Les documents graphiques comportent également :

Des périmètres de protection paysagère et patrimoniale

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des projets d'équipements et d'aménagements

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre des articles L 151-41 et L 151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des servitudes d'équipements et de viabilité au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les risques

- les périmètres du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 18 juillet 2001
- les zones non aedificandi instaurées au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

1 - Plan de Prévention des Risques Inondations applicable à la commune de Sorbo-Ocagnano

Le Plan Local d'Urbanisme prend en considération le risque inondation de la plaine aval en application légale de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme visant à limiter voire réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques.

La commune est partiellement concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRI) sur le bassin du Golo et des petits bassins versants de la Casinca approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 juillet 2001.

Ce document graphique annexé au PLU distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zones rouges)
- zone de risque modéré (zones bleues)

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle aux articles 2 des titres II à V que les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du projet de P.P.R. annexé au P.L.U.

Un report indicatif sur les documents graphique du PLU exposent les secteurs concernés par une trame grise. Les secteurs couverts par cette trame sont soumis aux dispositions du PPRi approuvé le 18 juillet 2001.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du projet de P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du projet Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

La cartographie et le règlement du PPRi est fournie en annexe du dossier de PLU.

2 - Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible, sur une échelle de 1 à 5), sont applicables les dispositions du décret n°91.461 du 14 mai 1991 et les dispositions de l'arrêté du 29 mai 1997 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

3 – Aléa submersion marine et érosion littorale

Les submersions marines sont des inondations de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques défavorables. Les eaux marines envahissent en général des terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers. Ce phénomène est lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote) associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte et une forte houle.

La commune est soumise au risque submersion marine mais à ce jour il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux opposable sur la commune. Parallèlement la commune est sujette à un aléa érosion dépendant du contexte géomorphologique, géologique et de l'exposition aux conditions hydrodynamiques

En 2014, la réalisation d'un Atlas des zones submersibles (AZS) à l'échelle du littoral corse, a permis d'identifier l'ensemble des zones à enjeux susceptibles d'être soumises à la submersion.

Sur les secteurs prioritaires, l'objectif est d'affiner la connaissance de l'aléa submersion marine par des études locales. À terme, les nouveaux éléments de connaissance issus de ces études, déjà réalisés en Haute-Corse, seront pris en compte via une révision de l'AZS.

La référence à cet aléa figure dans l'atlas littoral de la plaine orientale de 2010 réalisé par le BRGM en partenariat avec la DDTM2B.

La cartographie des secteurs sujets aux aléas inondation est fournie en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 5 - ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à protéger ou réaliser.

5.1 – En l'absence de compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés sont seuls admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdit (piscine, cabanon, véranda...)
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné.

5.2 – Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² à compenser, sont alors admis :

Toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de

leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13.

ARTICLE 8 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUEES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS – « EICSP »

Des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP).

Cette destination se décline en six sous-destinations correspondant aux catégories suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières des articles 9, 10 et 13 des titres 3 à 6 ne s'appliquent pas aux EICSP.

ARTICLE 9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive. Cette carte des sites archéologiques est annexée au dossier de Plan Local d'Urbanisme. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc...), il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme, **dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse (DRAC), Villa San Lazaro, 1 Chemin de la Pietrina, CS 10003, 20704 Ajaccio cedex 9 - téléphone 04 95 51 52 15 - télécopie 04 95 21 20 69**

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

En conséquence de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique (article 1 du décret n°02-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°01-44 du 17 janvier 2001).

ARTICLE 10 - SERVITUDE DE LIBRE ACCES AU LITTORAL DE SORBO-OCAGNANO

Les servitudes de libre passage reportées au document graphique du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune entrave à la circulation piétonne en bord de mer. Le clôturage du passage, la réalisation d'ouvrages et de constructions empêchant la libre circulation sont interdits, en application des dispositions de la servitude d'utilité publique en vigueur sur ces secteurs.

Conformément à l'article L 121-34 du code de l'urbanisme : « L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation, instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel.

Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent mètres et permettant l'accès au rivage. »

ARTICLE 11 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Artisanat** : l'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que : « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à autorisations d'urbanisme.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...). Il s'agit des emprises existantes ou à créer.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres anciens de la commune : villages et hameaux.

Elle comprend :

- **un secteur UAa**, correspondant au village de Sorbo où la hauteur des nouvelles constructions est déterminée en fonction de la hauteur des bâtiments existants.
- **un secteur UAb** correspondant au village d'Ocagnano.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les Habitations Légères de Loisir codifiées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
- le changement de destination ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées dans le respect des dispositions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telles sortes que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

3. Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature, devront être réalisés en souterrain, lorsqu'il y a rénovation complète d'un îlot. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies existantes et à celui des voies modifiées ou à créer telles qu'elles sont définies sur les documents graphiques. Les mêmes règles s'appliquent en bordure des voies privées, le nu des façades des immeubles bâtis, situés de part et d'autres du terrain à construire, se substituant à l'alignement.

Toutefois, la construction en retrait est autorisée :

- dans le cas de construction d'une piscine non couverte,
- dans le cas d'aménagement d'une construction existante située en retrait de l'alignement et d'extension mesurée de celle-ci.

ARTICLE UA 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

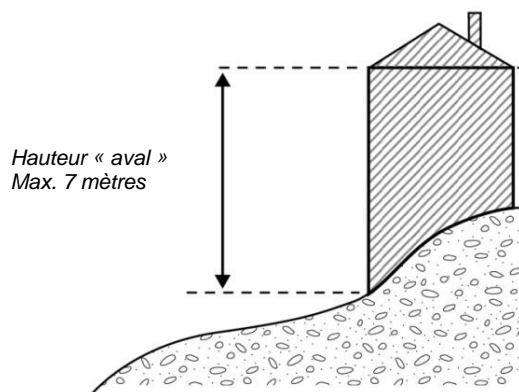
1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2. Hauteur absolue

Elle ne pourra excéder 7 mètres. Toutefois, d'autres hauteurs peuvent être imposées ou prescrites pour conserver l'harmonie d'un front bâti ou assurer la préservation d'un bâtiment ancien de qualité sous réserve de respecter d'adaptation mineure fixée à l'article 4 des Dispositions Générales

Dans le secteur UAa, la hauteur des nouvelles constructions sera identique à celle des bâtiments voisins. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage technique.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine. Les constructions nouvelles seront conçues en intégrant au mieux les caractères de l'architecture locale.

2. Façades, revêtements

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre respectant la tonalité des pierres locales et assemblées avec des joints fins, soit revêtues d'un enduit traditionnel à la chaux grasse et au sable, frottés ou talochés.

Sont interdits les enduits ciment, les enduits tyroliens, l'ancien rustique et les enduits projetés.

La couleur des enduits sera choisie parmi les nuances conseillées par la palette de l'atelier régional des sites et paysages corses.

3. Les toitures

Les toitures doivent être réalisées selon l'aspect lauze.

Toutefois, une couverture en lauzes traditionnelles sera demandée dans le cas où une intégration architecturale, ou une continuité avec le bâti existant, la rend nécessaire, et ce tant pour une demande de travaux sur une construction existante, ou la réalisation d'une construction nouvelle.

4. Les clôtures

Les clôtures éventuelles devront s'intégrer au site en étant discrètes et du même matériau que ceux avoisinants.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet. Il est imposé :

Pour les immeubles d'habitation :

COMMUNE DE *Sorbo Ocajano*

- 1 place / logement de moins de 70m² de surface de plancher,
- 1,5 place / logement de plus de 70 m² de surface de plancher.

Ces normes ne s'opposent pas à la restauration d'immeubles existant dans leur volume initial.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique : continuité de la centralité villageoise de Sorbo.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les Habitations Légères de Loisir codifiées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
- le changement de destination ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées dans le respect des dispositions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telles sortes que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau collecteur public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

La rétention pluviale est exigée pour toute construction nouvelle (à l'exception des extensions de l'existant et des ouvrages techniques) au moyen d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu par exemple) dimensionné pour un volume équivalent à 100 litres par tranche de 1 m² imperméabilisé, y compris aires de stationnement, terrasses, piscines....

3. Réseaux divers

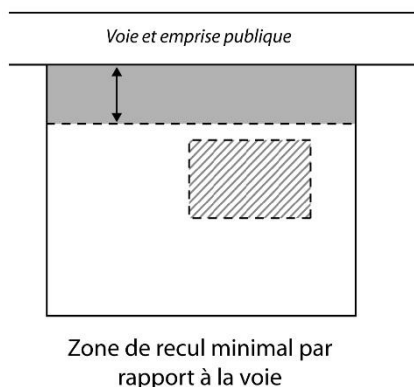
Les autres réseaux de distribution de toute nature, devront être réalisés en souterrain. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques devront être collectives.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

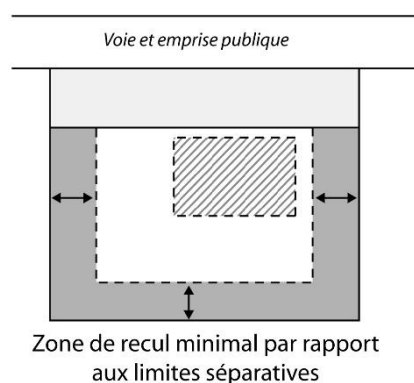
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques figurées aux documents graphiques.



ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

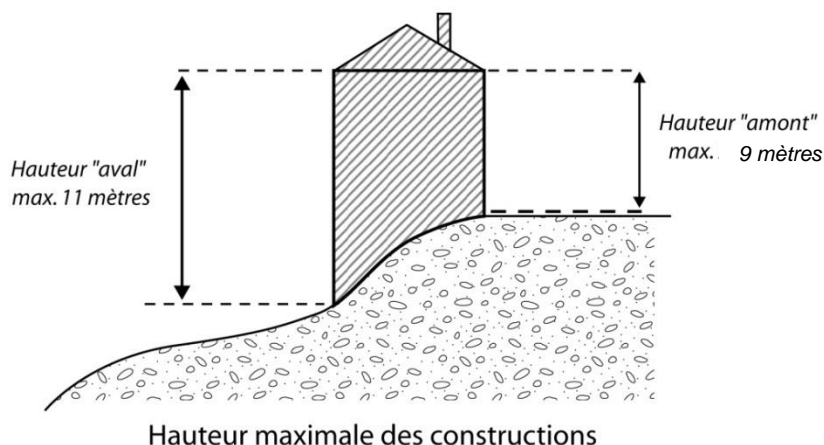
La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2. Hauteur absolue

Elle ne pourra excéder : 9 mètres.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 30%, il est admis une hauteur maximale de 10,50 mètres, mesurée en tout point de la façade avale du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit. La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du terrain naturel ou excavé) ne pourra excéder 12 mètres au faitage. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les constructions nouvelles seront conçues en intégrant au mieux les caractères de l'architecture locale.

2. Façades - Revêtements

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

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

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette de l'atelier régional des sites et paysages corses.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

3. Les toitures

Les toitures terrasses peuvent être admises. Elles seront refusées si il y a la nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

4. Les clôtures

Elles seront construites de façon à s'intégrer à l'architecture environnante.

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques.

Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une hauteur inférieure à 1 mètre et surmontée d'un dispositif végétal ou à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder la hauteur de 1,90 mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

Pour les immeubles d'habitation : 2 places / logements + 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

1. Les espaces laissés libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantations.

2. les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

3. Protection de la Trame Verte : Les arbres de haute tige présents sur le terrain seront conservés autant que possible, tout olivier devant être transplanté sur le terrain même.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés.

Les haies de limite de parcelle seront conservées.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux zones urbaines du piémont. Elle couvre la zone agglomérée de Querciolo, zone à vocation d'habitation et de densité moyenne. Il s'agit de quartiers mixtes, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements collectifs.

La zone fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les Habitations Légères de Loisir codifiées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
- sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m² par unité. L'extension d'une construction ayant atteint ce seuil n'est pas autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées dans le respect des dispositions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telles sortes que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les constructions le requérant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau collecteur public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

La rétention pluviale est exigée pour toute construction nouvelle (à l'exception des extensions de l'existant et des ouvrages techniques) au moyen d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu par exemple) dimensionné pour un volume équivalent à 100 litres par tranche de 1 m² imperméabilisé, y compris aires de stationnement, terrasses, piscines....

3. Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature, devront être réalisés en souterrain.

Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques devront être collectives.

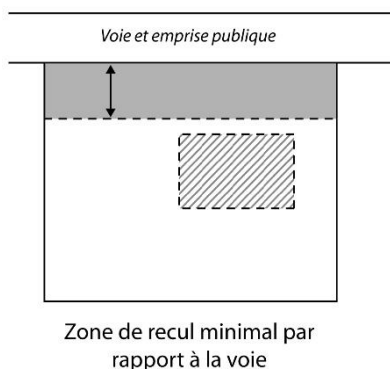
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

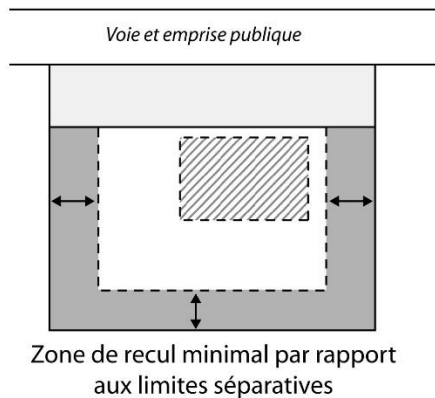
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques figurées aux documents graphiques.

Toutefois sont autorisées en limite d'alignement les constructions à usage de garage.



ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance (L) mesurée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2. Hauteur absolue

Elle ne pourra excéder à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les constructions nouvelles seront conçues en intégrant au mieux les caractères de l'architecture locale.

2. Façades - Revêtements

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

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

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette de l'atelier régional des sites et paysages corses.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

3. Les toitures

Les toitures terrasses peuvent être admises. Elles seront refusées si il y a la nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci sera comprise entre 25 et 35 %.

4. Les clôtures

Elles seront construites de façon à s'intégrer à l'architecture environnante.

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques.

Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une hauteur inférieure à 1 mètre et surmontée d'un dispositif végétal ou à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder la hauteur de 1,90 mètres.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies d'accès et de desserte. Il est imposé :

Pour les immeubles d'habitation : 2 places / logements + 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les logements supérieurs à 90 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux et services : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Pour les commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher à compter de 100 m² de surface Hors œuvre Nette Commerciale

Hébergements hôteliers : 1 place par chambre

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

1. Les dispositions appliquées aux Espaces Verts Protégés sont réglementées à l'article 5 des Dispositions Générales.

2. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays.

3. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et constituées d'essences locales.

4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

5. Protection de la Trame Verte : Les arbres de haute tige présents sur le terrain seront conservés autant que possible, tout olivier devant être transplanté sur le terrain même. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux zones urbaines de la plaine essentiellement d'habitat individuel de moyenne densité (non relié au réseau d'assainissement collectif).

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les Habitations Légères de Loisir codifiées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
- le changement de destination ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 5 des Dispositions Générales
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées dans le respect des dispositions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telles sortes que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les constructions le requérant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau collecteur public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau collecteur public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

La rétention pluviale est exigée pour toute construction nouvelle (à l'exception des extensions de l'existant et des ouvrages techniques) au moyen d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu par exemple) dimensionné pour un volume équivalent à 100 litres par tranche de 1 m² imperméabilisé, y compris aires de stationnement, terrasses, piscines....

3. Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature, devront être réalisés en souterrain. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques devront être collectives.

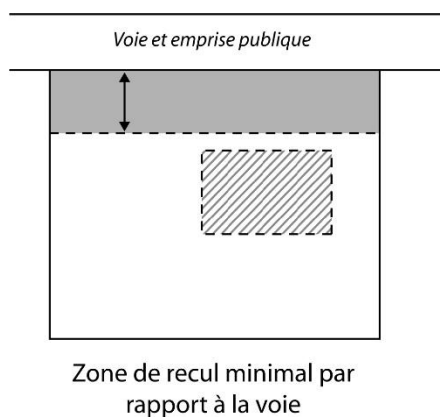
ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

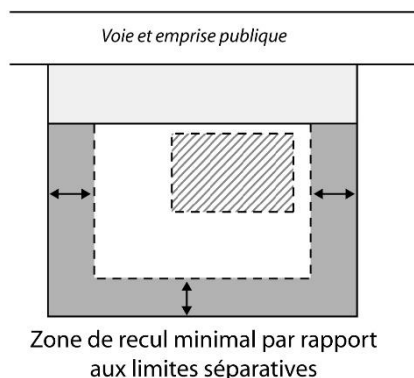
1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques figurées aux documents graphiques.

2. Toutefois sont autorisées en limite d'alignement les constructions à usage de garage.



ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

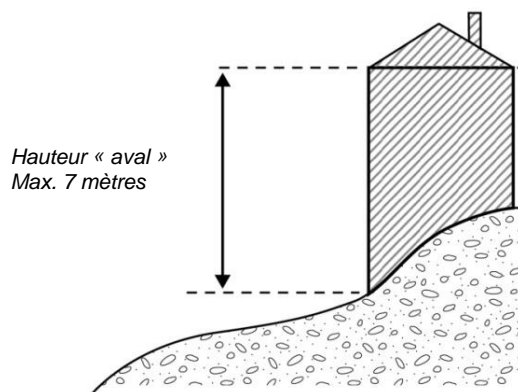
La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2. Hauteur absolue

Elle ne pourra excéder à 7 mètres.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 30%, il est admis une hauteur maximale de 8 mètres, mesurée en tout point de la façade amont du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit. La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du terrain naturel ou excavé) ne pourra excéder 10 mètres au faitage. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.



ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les constructions nouvelles seront conçues en intégrant au mieux les caractères de l'architecture locale.

2. Façades - Revêtements

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

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

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette de l'atelier régional des sites et paysages corses.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

3. Les toitures

Les toitures terrasses peuvent être admises. Elles seront refusées si il y a la nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci sera comprise entre 25 et 35 %.

4. Les clôtures

Elles seront construites de façon à s'intégrer à l'architecture environnante.

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques.

Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une hauteur inférieure à 1 mètre et surmontée d'un dispositif végétal ou à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder la hauteur de 1,90 mètres.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies d'accès et de desserte. Il est imposé :

Pour les immeubles d'habitation : 2 places / logements + 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les logements supérieurs à 90 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux et services : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Pour les commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher à compter de 100 m² de surface Hors œuvre Nette Commerciale

Hébergements hôteliers : 1 place par chambre

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les dispositions appliquées aux Espaces Verts Protégés sont réglementées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, cette superficie étant réduite à 20% pour les équipements collectifs.

3. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et constituées d'essences locales.

4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

5. Protection de la Trame Verte : Les arbres de haute tige présents sur le terrain seront conservés autant que possible, tout olivier devant être transplanté sur le terrain même. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone 1AU est destinée à recevoir de l'habitat et les activités et services (commerces et équipements) qui en sont le complément.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de l'OAP ont valeur réglementaire et sont donc opposables. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

La zone 1AU compte un secteur 1AUa qui correspond au secteur du centre villageois de Sorbo, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP n°1 (pièce n°3 du PLU).

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les Habitations Légères de Loisir codifiées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- l'extension des constructions existantes,
- Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1 sous réserve d'être inscrites dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit "au coup par coup", et à condition que l'opération prenne en charge:
- la réalisation de la voirie de desserte interne à l'opération :
- dans le respect des dispositions fixées par l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics externes nécessités par le projet, soit au minimum l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, les dispositifs collectifs de traitement et rétention des

- eaux pluviales, l'éclairage public, les aires de stationnement, les espaces publics, espaces verts et aires de jeux.
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
 - les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées aux caractéristiques de l'opération.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

La rétention pluviale est exigée pour toute construction nouvelle (à l'exception des extensions de l'existant et des ouvrages techniques) au moyen d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu par exemple) dimensionné pour un volume équivalent à 100 litres par tranche de 1 m² imperméabilisé, y compris aires de stationnement, terrasses, piscines....

3. Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution, de toute nature, devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques figurées aux documents graphiques.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.

2. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non jointives édifiées sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. Elle ne peut excéder : 50% de la surface totale du terrain d'assiette pour toute imperméabilisation (construction, piscine, terrasses...)

2. Le terrain d'assiette doit être aménagé de telle façon qu'au moins 30% de sa superficie soit une zone verte, arborée et plantée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Un relevé altimétrique du terrain existant avant travaux devra être annexé à la demande d'autorisation de construire.

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres. Cette hauteur est portée à 7 mètres dans le polygone gabaritaire.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les matériaux, les couleurs.

Les talus et murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage, en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur traitement.

Les terrains utilisés pour déposer certains matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect de paysage ne soient pas altérés.

2. Volumes, façades et revêtements

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

Toutes les façades des constructions et leurs annexes doivent être traitées avec le même soin. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telle que faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

3. Les toitures

Les toitures terrasses peuvent être admises. Elles seront refusées si il y a la nécessité de préserver une continuité bâtie ou paysagère.

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci sera comprise entre 25 et 35 %, elles doivent être réalisées en respectant un aspect de lauze.

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques.

Les clôtures pleines ne peuvent s'établir que sur une hauteur inférieure à 1,40 mètre. Elles seront construites en un matériau unique et s'intégreront à l'architecture environnante

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

Pour les immeubles d'habitation : 2 places / logements + 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les logements supérieurs à 90 m² de surface de plancher.

Bureaux et services : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m²

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher à compter de 100 m² de surface Hors œuvre Nette Commerciale

Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m²

Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

1. Les dispositions appliquées aux Espaces Verts Protégés sont réglementées à l'article 5 des Dispositions Générales.

2. 30% au moins de l'unité foncière sont dédiés aux espaces libres et aux espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essences du pays, cette superficie étant réduite à 20% pour les équipements collectifs.

3. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et constituées d'essences locales.

4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

5. Protection de la Trame Verte : Les arbres de haute tige présents sur le terrain seront conservés autant que possible, tout olivier devant être transplanté sur le terrain même. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelle seront conservées.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles dites A comprennent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

La zone agricole comprend deux secteurs :

- **le secteur As**, dit d' « agricole stratégique »
- **le secteur Asp**, pour les espaces agricoles stratégiques situés dans les espaces naturels remarquables et caractéristiques.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2. Dans la zone A, en dehors des secteurs As et Asp, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation (30%)
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes et piscines), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

- b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

3.- Dans les secteurs As seules sont autorisés :

- Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative.
- La réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

4. Dans le secteur Aspr seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

En application de l'article L. 121-24, seuls peuvent être implantés, des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les 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, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- sous réserve du Plan de Prévention des Risques Inondations, la réfection des constructions existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées aux caractéristiques de l'opération.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou vouée à la transformation de produits agricoles doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cette disposition ne s'applique pas aux locaux destinés au stockage de matériel.

En cas d'éloignement de plus de 100 mètres d'un réseau public d'eau potable, une alimentation par forage sera admise pour les seules constructions admises dans la zone sous réserve des prescriptions émises par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et du respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe. En l'absence de réseau d'assainissement, un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public peut être subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau collecteur public d'assainissement des eaux usées.

Dans le cas d'une coexistence d'un forage domestique et d'un champ d'épandage d'assainissement des eaux usées, une distance minimale de 50 mètres devra être observée entre les deux dispositifs.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

La rétention pluviale est exigée pour toute construction nouvelle (à l'exception des extensions de l'existant et des ouvrages techniques) au moyen d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu par exemple) dimensionné pour un volume équivalent à 100

litres par tranche de 1 m² imperméabilisé, y compris aires de stationnement, terrasses, piscines....

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction (balcons non compris) au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux châssis, serres, piscines non couvertes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions agricoles autorisées à l'article A2 est limitée à 250 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Condition de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2. Hauteur absolue

Elle est fixée à 7 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les matériaux, les couleurs.

Les talus et murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage, en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur mode de traitement.

Les terrains utilisés pour déposer certains matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect de paysage ne soient pas altérés.

2. Façades et revêtements

Les façades doivent être traitées avec simplicité dans les tons des constructions proches et dans la gamme du sol environnant.

Les grillages et les murs bahut des clôtures doivent être conçus de manière à laisser libre un passage d'au moins 35 centimètres permettant le libre écoulement des eaux et les circulations de la petite faune.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

2. Les aires de stationnement ne doivent être pas imperméabilisées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

1. Les dispositions appliquées aux Espaces Verts Protégés sont réglementées à l'article 5 des Dispositions Générales.

2. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

TRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. La zone est concernée par le PPR Inondation matérialisé par une trame grise sur le plan de zonage.

La zone N comprend trois secteurs :

- **le secteur N**, relatif aux zones naturelles sans spécifiés de zonage
- **le secteur Nc**, dite d'accueil du cimetière,
- **le secteur Npr**, dit de protection écologique (espaces naturels remarquables et caractéristiques, articles L121-23 du code de l'urbanisme),
- **le secteur Npl**, correspondant aux autorisations d'occupation temporaire et aux constructions existantes,
- **le secteur Nt et les sous-secteurs :**
 - o **Nt1**, dit d'espaces naturels investi par quelques constructions (air de camping Albertini créée le 16 juillet 1969, antérieur à la loi littoral) où la commune n'entend ni densifier, ni renforcer les réseaux techniques urbains,
 - o **Nt2**, correspondant à une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques, culturelles, sportives, hôtelières et de loisirs du camping Europa Beach,
 - o **Nt3**, correspondant à une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques, culturelles, sportives, hôtelières et de loisirs du camping de Marina di Sorbo.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article N 2.
- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- la « cabanisation »,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction

Pour les secteurs Npl et Nt. Toute occupation ou utilisation du sol sur les parties situées sur le DPM est interdites. S'agissant des structures en dur, il ne sera pas possible de reconstruire à l'identique après sinistre. Aucun agrandissement ne pourra être accepté. Toute installation ou occupation du sol sur le DPM doit avoir fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire préalable délivrée par le préfet de la Haute-Corse.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 5 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

3. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans l'ensemble de la zone à l'exception de la zone Npr

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

4. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone N à l'exception des secteurs Nc, Npl, Npr, et Nt

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement, disposant d'une Surface de Plancher d'au moins 50 m² à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la Surface de Plancher initiale enregistrée lors de la première demande d'autorisation d'urbanisme et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m²

- les murs de soutènement sont conçu en seul tenant, sans décroché excessif dans leur structuration verticale et ont une hauteur limitée à 2 mètres.

5. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nc

- les occupations et utilisations du sol liés à l'exploitation des cimetières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

2. Voirie

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques adaptées aux caractéristiques de l'opération.

Les voies privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'éloignement de plus de 100 mètres d'un réseau public d'eau potable, une alimentation par forage sera admise pour les seules constructions admises dans la zone sous réserve des prescriptions émises par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et du respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un. En l'absence de réseau public, les eaux usées seront évacuées dans une installation répondant aux normes du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau collecteur public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées étant interdite, celles-ci devront être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. En l'absence de réseau public de recueillement des eaux pluviales, la collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificielles seront prévus (incluant des ouvrages de stockage permettant de tamponner les débits) de manière à prévenir le ruissellement pluvial et ne pas évacuer de polluants vers les milieux naturels.

La rétention pluviale est exigée pour toute construction nouvelle (à l'exception des extensions de l'existant et des ouvrages techniques) au moyen d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu par exemple) dimensionné pour un volume équivalent à 100 litres par tranche de 1 m² imperméabilisé, y compris aires de stationnement, terrasses, piscines....

3. Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution, de toute nature, devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

2. Le long de la RT 10, les constructions doivent observer un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la route.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Un relevé altimétrique du terrain existant avant travaux devra être annexé à la demande d'autorisation de construire.

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut en aucun cas être supérieure à :

- dans les seuls secteurs Nc, Nt et Npr : 3,5 mètres à l'égout du toit sans excéder un seul niveau de construction et la hauteur de 5 mètres au faîtage du bâtiment. .
- 7 mètres dans le reste de la zone N

3. La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètre de hauteur à partir du sol existant.

4. Les murs de soutènement sont conçus en seul tenant, sans décroché excessif dans leur structuration verticale et ont une hauteur limitée à 2,50 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les matériaux, les couleurs.

Les talus et murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage, en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur mode de traitement.

Les terrains utilisés pour déposer certains matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect de paysage ne soient pas altérés.

2. Façades et revêtements

Les façades doivent être traitées avec simplicité dans les tons des constructions proches et dans la gamme du sol environnant.

Les grillages et les murs bahut des clôtures doivent être conçus de manière à laisser libre un passage d'au moins 35 centimètres permettant le libre écoulement des eaux et les circulations de la petite faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

2. Dans les secteurs Npr : les aires de stationnements ne devront être ni bitumés ni bétonnés. Elles seront traitées de manières paysagères et plantées d'essences locales.

ARTICLE N 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -

Les plantations remarquables doivent être conservées.