

---

# Plan Local d'Urbanisme

---



## Règlement

---

PRESCRIPTION PAR DCM DU

20 / 11 / 2014

---

Débat du PADD en Conseil Municipal  
ARRET PAR DCM DU

05 / 09 / 2020  
12 / 11 / 2020

---

ENQUETE PUBLIQUE

DU 05/09/2021 AU 12/11/2021

---

APPROBATION PAR DCM DU  
ET EXECUTOIRE LE

07/10/2021  
JJ/MM/AAAA

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
Chapitre I – zone UA	20
Chapitre II - zone UB	42
chapitre III - zone UC	67
chapitre IV - zone UD	90
chapitre V - zone UKi	113
chapitre VI - Zone UP	117
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>121</b>
Chapitre I - zone AUC	122
chapitre II - Zone AUD	143
chapitre III - Zone AUt	164
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>183</b>
chapitre I - zone A	184
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>192</b>
chapitre I - zone N	193
<b>ANNEXES AU REGLEMENT</b>	<b>201</b>
ANNEXE 1 : Installations et Dépôts	202
ANNEXE 2 : Hauteur	203
ANNEXE 3 : La notion de ruines	204
ANNEXE 4 : Terminologie	205
ANNEXE 4 : ZONE A	209
ANNEXE 5 : ZONE Nep, établissement de plage	211
ANNEXE 6 : Dossier de consultation de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages	223

---

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

## ARTICLE 2 - Champ d'application réglementaire

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

2-Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'urbanisme, à l'exception de certaines dispositions d'ordre public du R.N.U qui restent applicables à savoir les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27

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

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

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

5. Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme

spécifiques aux lotissements sont régies par le Code de l'Urbanisme

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

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

1. les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Nonobstant le point 1 ci-avant, et en application des dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
  - Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
  - la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
  - La réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant. En tout état de cause, ces dérogations sont accordées par l'autorité compétente après accord du Préfet.

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

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

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :-

Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

---

Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres

Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;

Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code.

## **ARTICLE 5 - Camping**

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

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

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

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

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

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

### Zones urbaines :

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

- La zone UA qui couvre le village bâti historique de Lumio et à pour but de préserver les dispositions architecturales, urbaines et paysagères patrimoniales de ce secteur,
- la zone UB qui est une zone d'urbanisation de densité moyenne, à programmes résidentiels qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer. La zone UB comprend un sous secteur UBa correspond aux anciennes terrasses de cultures de jardins du village qui ont été urbanisées mais qui nécessitent une préservation paysagère particulière.
- la zone UC qui correspond essentiellement aux espaces urbanisés se développant dans le prolongement Sud et Ouest du village de Lumio (quartier du Forum et d'Acciani), ainsi que le long de l'anse de Sant-Ambroggio. Ces zones ont pour but de se densifier (pour les zones UC du village) ou de s'intensifier en accueillant de

nouveaux programmes d'équipement, de commerces ou de services. Ces zones ont également pour but d'accueillir une mixité sociale dans les programmes de logement.

- La zone AUC est une zone à urbaniser, ouverte sous condition de programmation pour le quartier d'Acciani (Sud Village),
- la zone UD qui est une zone résidentielle, suffisamment équipée et présentant un intérêt paysager qu'il s'agit de conforter. Ces espaces nécessitent également une amélioration de leurs espaces publics et des mesures en faveur d'une mixité sociale dans les programmes de logement.
- les zones AUD correspondent aux zones à urbaniser sous condition de raccordement de réseaux pour le quartier du Rivu (Ouest Village) et au Nord du village,
- La zone UK qui correspond au camp militaire de la légion,
- La zone UP et son sous – secteur UPa qui correspond au port de Sant Ambroggio.
- La zone AUt est une zone à urbanisées sous condition de vocation touristique hôtelière, de programme et de respect de l'OAP Sant'Ambroggio pour le village de vacances (avec indice AUt).

#### Zone agricole :

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

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

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

- Zone naturelle :  
La zone N :

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

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

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

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

La zone N comporte 4 sous secteurs :

- le secteur Nh : qui comporte des constructions existantes (habitat diffus) et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- le secteur NL : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, comprend un sous secteur NLr correspondant aux Espaces Remarquables Caractéristiques du Littoral et un sous-secteur NLt correspondant aux espaces naturels littoraux à vocation touristique en lien avec les activités hôtelières du village de vacances,

- 
- le secteur Nc : qui autorise les activités de camping et les changements de destination de ses emprises bâties
  - le secteur Nep qui correspond à trois constructions existantes proches de la plage, situées en Espace Remarquable Caractéristiques du Littoral

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

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

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

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

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret

## **ARTICLE 10 – Marges de recul**

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

1. Hors prescriptions spéciales des Plans de Préventions des Risques Inondations (PPRI), une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
  - 10 m de largeur à partir de l'axe des fonds de vallon, des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux
  - Ce recul pourra être accru selon les risques connus et le gabarit des vallons
2. A l'intérieur de ladite marge de recul :
  - toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et fossés pluviaux ;
  - à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.



- 
3. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
  4. En outre, sur l'ensemble du réseau hydrographique, s'appliquent les dispositions des articles L 211.14 et L 371.1 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE 11 – Risque Inondation**

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

### Définitions des eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur (rivière, canal, etc ...) sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Dans le cas contraire, elles devront subir un traitement avant rejet. .

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation Figarella, Fium'Seccu, Vivariu approuvé le 4 décembre 2009, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus.

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

### Opérations concernées :

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

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

### Conception

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

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

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

### Gestion des opérations

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

### Gestion des vallons

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

- la conservation des chemins naturels,
- le ralentissement des vitesses d'écoulement,
- le maintien des écoulements à l'air libre,

- la réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible,
- l'augmentation de la rugosité des parois,
- l'élargissement des profils en travers.

#### Les clôtures

En zone ROUGE et JAUNE du PPRIn, sont interdits :

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

Sont admis, dans les mêmes zones :

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

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

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

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

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

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

La lutte contre les nuisances sonores s'appuie sur La loi n°92-1444 du 31/12/1992 de lutte contre le bruit et sur la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Les dispositifs réglementaires prévoient notamment la mise en œuvre d'actions de prévention pour la construction de nouvelles voies terrestres ou de bâtiments situés à proximité des voies : Ce classement définit pour les futurs bâtiments de type habitation, enseignement, santé et hôtel situés dans ces secteurs affectés par le bruit un isolement acoustique minimal des constructions. Ces prescriptions sont fixées dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013.

La RT30 est classée voie bruyante.

### **ARTICLE 14 – Entrées de ville**

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

---

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

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

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour tri sélectif ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
3. Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du P.L.U. Notamment sont autorisés les constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à l'exploitation des réseaux et à leur mise en sécurité.

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – L'alimentation en eau potable - Protection des captages**

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

Sur les parcelles concernées sont interdits :

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

## **ARTICLE 19 – Zone de risques inondations**

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

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

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

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

### 1. Aires de stationnement :

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

---

## 2. Hauteurs :

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 20 m.

## 3. Aspect extérieur des constructions :

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

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

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

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

Les éléments protégés au titre des Monuments Historiques sont les décors extérieurs.  
Protection MH 1980/07/30, classée MH par arrêté du 30 juillet 1980.

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

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

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

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

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

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


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

- les démolitions de ces édifices patrimoniaux (hors situation de péril immédiat)

- toute modification des volumes actuels (extension horizontale et verticale) ne répondant pas aux principes évoqués dans la charte architecturale et urbaine du Pays de Balagne.

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

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

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

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



## Protection de l'identité patrimoniale bâtie insulaire

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

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

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

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



Sont proscrits :

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

Les toitures quatre pentes seront admises sous conditions :

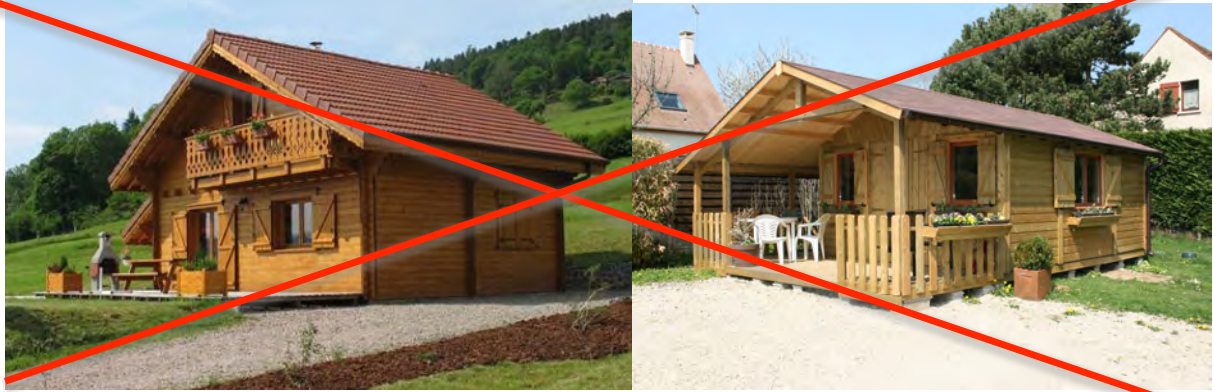
- un volume unique et quadrangulaire,
- une hauteur de construction minimale de 9 mètres (et R+2)
- la façade la plus longue devra être inférieure ou égale à deux fois la largeur de la construction

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

Sont proscrits :

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





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

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

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

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

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

Le village d'Occi ait reçu un avis favorable de la commission supérieure des sites, perspectives et paysages quant à son classement, aucun arrêté préfectoral portant classement du site n'a été pris à ce jour.

La commune de Lumio est concernée par le site inscrit « Plage et pinède de Calvi » par arrêté préfectoral du 12 mai 1943.

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

Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine Livre V, titre III.

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

Le PPRif de Lumio a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2272015 du 11 août 2015  
Ce PPR vaut servitude d'utilité publique, est annexé au P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme et est opposable à toute demande d'occupation des sols

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

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

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

Toute installation ou occupation du sol sur le DPM doit avoir fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire préalable délivré par le Préfet de la Haute-Corse.

Tout type de construction maçonnée et tout type d'aménagement induisant une détérioration à proximité immédiate du DPM est interdite.

## **ARTICLE 28 – Lutte contre la pollution lumineuse**

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

A ce titre, il convient de prévoir :

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

---

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

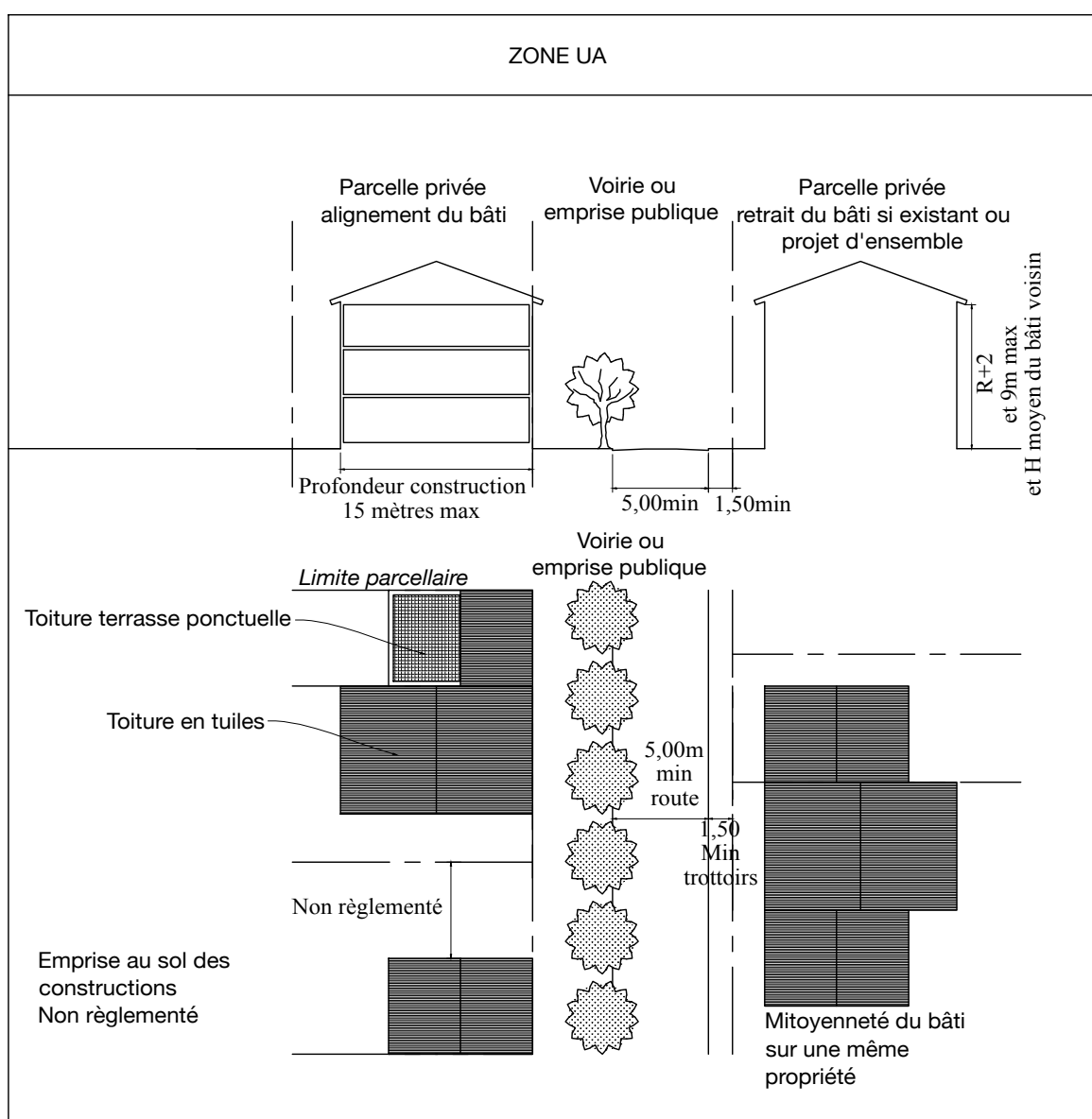
# Chapitre I – zone UA

La zone UA recouvre la partie la plus ancienne du village bâti de Lumio.

Cette zone a pour vocation de préserver et de mettre en valeur le patrimoine architecturale, urbain et paysager du village de Lumio.

A ce titre, une partie du foncier disponible sur le village ancien fait l'objet d'une inconstructibilité en vue de préserver les vues, les respirations et les possibilités de petits stationnement au sein de cet espace urbain déjà particulièrement dense.

Cette zone concentre plusieurs équipements, patrimoine remarquable, commerces et services, et espaces publics structurant pour la commune : la Mairie, l'école, l'église paroissiale, plusieurs chapelles, le lavoir, les ricciates....



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

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

Sont interdits :

- les parcs d'attraction permanents,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les locaux et constructions à usage industriel,
- les entrepôts commerciaux.

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

Sont proscrites :

- toutes nouvelles constructions supérieures
- les surélévations

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

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

#### 2.1 Rappel

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

#### 2.1 Admis à conditions particulières

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

personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- Toute opération immobilière de plus de 5 logements prévoira au moins 60% de ses logements en T3 et plus, afin de favoriser l'installation de jeune familles sur la commune,
- toute demande d'autorisation relative à des parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et favorisera un redécoupage foncier.

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

### ARTICLE UA3 - Accès et voirie

#### 3.1 Accès

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

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

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

En raison de la topographie, les constructions, comprendront le plus souvent un double accès à leur bâtiment en rez-de-chaussée (qui se trouve alors le plus souvent enterré) et au premier étage.

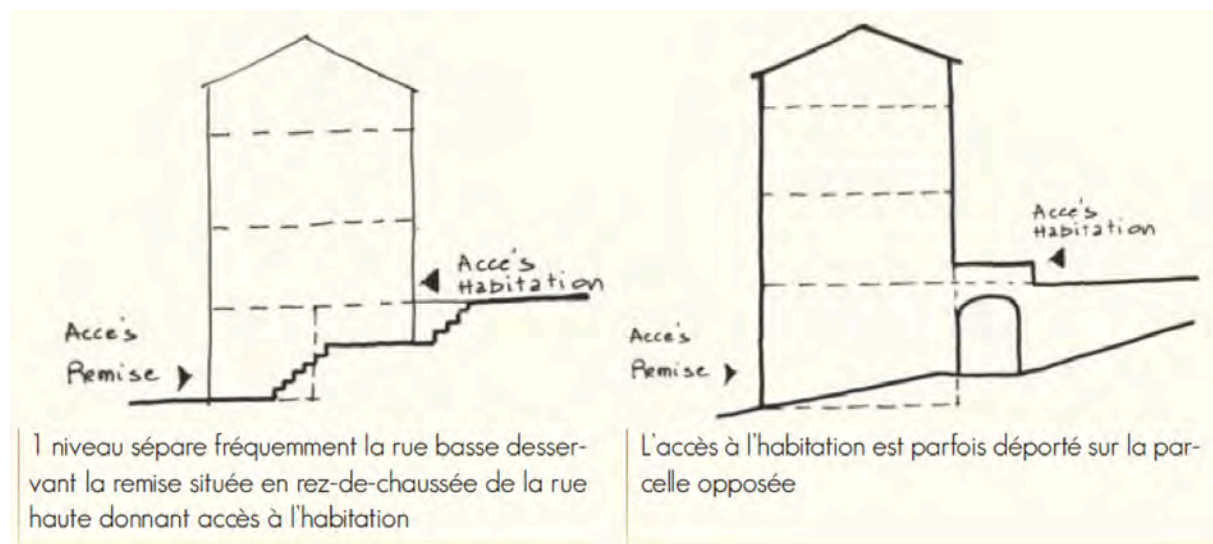


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte, in Charte architecturale et paysagère de Balagne

#### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies nouvelles privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies nouvelles devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de plate forme et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des

---

ordures ménagères, et être bordées de trottoirs d'au moins 1.5 mètres, sauf dans le cas d'un obstacle ou d'un patrimoine remarquable paysager, architectural ou urbain.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## **ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Eau**

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



## 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Eaux pluviales

#### 4.2.1.1 Gestion des eaux de ruissellement sur la voirie

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

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

Les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux et ayant des trottoirs peuvent opter pour un aménagement d'égout latéraux de part et d'autre, tandis que celles ne comprenant pas de trottoir préféreront l'aménagement de l'égout en position centrale.

Les voies parallèles aux courbes de niveaux préféreront positionner leur égout de manière unilatérale côté aval.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale ou en fonte (égout, avaloir, plaque...)

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit pour les voies de dessertes privatives, un revêtement imperméable sera préféré (stabilisé, pavés, dalles alvéolaire, gazon renforcé...)

#### 4. 2.1.2 Gestion des eaux de ruissellement en dehors des zones artificialisées

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

L'ensemble des dispositifs de recueil des eaux pluviales, tels que bassins d'orage et les noues doivent s'inscrire dans la trame verte de la commune et présenter des aménagements paysagers qui participent au renouvellement de l'image de Lumio comme « ville-nature ».

#### 4. 2.1.3 Gestion des eaux de ruissellement sur les parcelles privées

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

Rappelons que la zone fait l'objet d'un coefficient d'espace vert en mesure de répondre plus efficacement à la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Les parcelles privées peuvent opter pour une récupération des eaux de pluie à des fins d'usage d'entretien et d'arrosage des jardins privatifs, à ce titre, il conviendra d'opter pour une solution de stockage de préférence enterrée ou s'inscrivant dans le patrimoine rural de la commune (se référer aux citernes en pierre et chaux restaurées des jardins en terrasses dans la village). Toutes les solutions de stockage devront impérativement être couverte afin de limiter la propagation des insectes, et plus particulièrement des moustiques en saison chaude.



---

#### 4.2.1.4 Cours d'eau

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

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique. Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces cours d'eau, quelles que soient leur dimension est formellement interdite.

La végétation rivulaire doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

#### 4.2.2. Eaux usées

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

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

#### 4.2.3. Rejets industriels

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

### 4.3. Electricité et téléphone

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

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

### 4.4. Eclairage extérieur

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

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de à la pollution lumineuse.

Les réseaux filaires devront trouver une solution de camouflage en façade des constructions, la solution optimale étant d'opter pour un encastrement des réseaux en façade.

Les dimensions et l'identité visuelle du mobilier d'éclairage s'intégreront dans le caractère patrimonial du village ancien de Lumio. A ce titre, les matériaux et couleurs à préférer se rapprocheront des couleurs appliquées au fer-forgé.

Un rapprochement visuel peut également s'établir entre mobilier d'éclairage et les autres mobiliers urbains tels que la signalétique, notamment celle du sentier du patrimoine : l'acier corten, dont les tons ocres s'intègre parfaitement au milieu patrimonial et géologique local.

Le mobilier urbain peut faire l'objet d'un traitement différencié selon le quartier dans lequel il s'intègre. Il conviendra dans ce cas de se référer à une charte qui est encore à développer par la commune.

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

Non réglementées.

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

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

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée sous les conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles immédiatement voisins de part et d'autre,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou d'un ensemble d'îlots, dont les constructions sont en retrait.

Sur les nouvelles constructions, les balcons devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de surplomb du domaine public (le cas échéant) auprès du gestionnaire de ce domaine.

Les constructions devront s'orienter, en priorité, en fonction de la hiérarchie des axes de déplacements historiques qui suivent les courbes de niveaux : Chierchio, Avenue Bella Vista, Chiosello della Casa, Avenue de la Place de l'Eglise, Nonziata, Olmo, Fontanella, Piano alla Casa, rue Colonna de Leca...

Les constructions s'orienteront sur les réseaux de sentes perpendiculaires aux courbes de niveaux et assurant les liaisons entre les voies préalablement citées, uniquement lorsqu'elles ne présentent pas de mitoyenneté sur la première catégorie de voie.

Le faîtage de la toiture se positionne parallèlement à l'espace public.

Dans le cadre de toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement à l'espace public.

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

Non réglementé

---

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

Les constructions s'implanteront de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres, afin de s'intégrer dans l'urbanisme patrimonial du village.

## ARTICLE UA9 - Emprise au sol

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

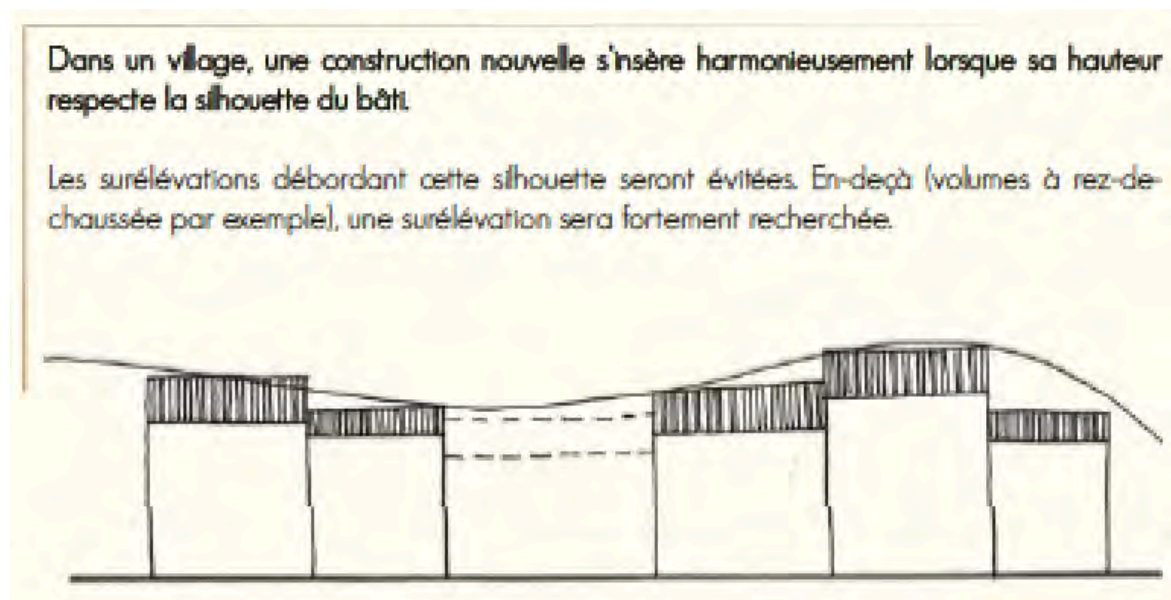
## ARTICLE UA10 - Hauteur maximum des constructions

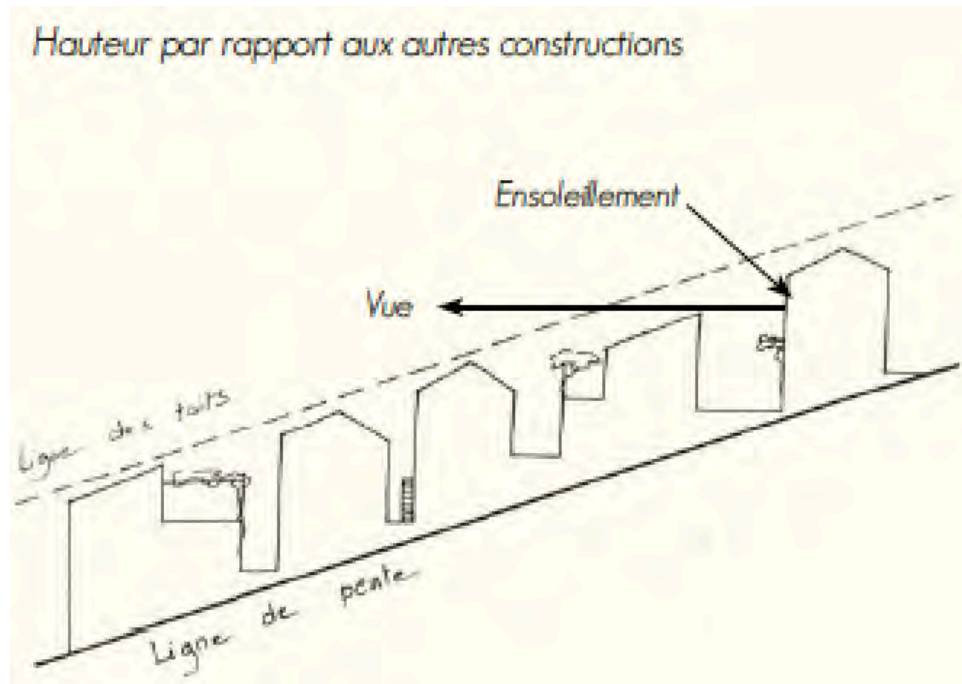
La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 2 et 9 mètres, calculée ainsi :

- la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas jusqu'au point le plus haut de la même construction situé sous l'égout de la toiture, étant entendu que ces deux points doivent être pris sur des façades différentes du même bâtiment et qu'aucun étage partiel n'est inclus dans la toiture.
- dans le cas de rues en pente, cette hauteur sera calculée par tranches successives de façade d'une largeur de 12 mètres au maximum, hauteur prise en partie centrale de ces tranches.

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

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





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

## ARTICLE UA11 - Aspect extérieur des constructions

### 11.1. L'implantation du bâti sur la parcelle

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

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

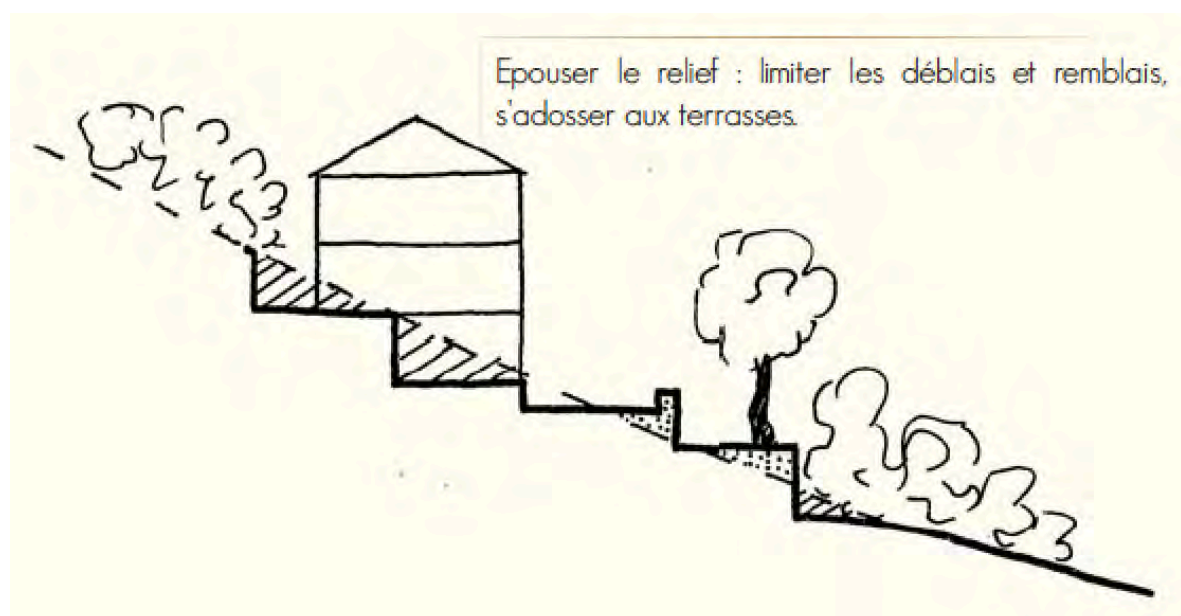


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

---

## 11.2. Volume bâti

### 11.2.1 Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions, dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L 151 – 19 du Code de l'urbanisme, sont interdites dans le centre ancien de Lumio.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements publics.

### 11.2.2 Modification et extension du bâti existant

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

Des modifications mineures de volumes pourront être mises en œuvre dans le strict but d'une amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment ou d'une amélioration de l'habitat.

Ces volumes ne pourront pas relever de la création de logement mais répondre davantage à une nécessité fonctionnelle de l'habitation existante.

A ce titre, les extensions de volumes se limiteront à 20m<sup>2</sup>.

Les ajouts de volume en saillie de la façade sont interdits.

Si le cas d'une surélévation s'avère nécessaire, il conviendra de s'inscrire dans les préconisations formulées dans le carnet de préconisation architecturales, urbaines et paysagère du Pays de Balagne.

Tout nouveau volume s'inscrira dans la continuité du volume initial.

Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples, les étages supérieurs maintiendront, de préférence, l'emprise bâtie au sol.

Les volumes observés sur la commune de Lumio répondent au plan quadrangulaire à plus forte dominante rectangulaire. Les façades se développent en hauteur.

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

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

Leur restauration sera favorisée.

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

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

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

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

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

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

### 11.2.3 Volumes en façade

#### 11.2.3.1 Balcon

Sur les constructions neuves (équipements publics) :

- respect de l'ordonnement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- Les balcons peuvent être autorisés ponctuellement, dans la limite d'un balcon par façade, et d'une profondeur ne dépassant pas 70 centimètres. Ils ne prendront en aucun cas la forme d'un balcon filant sur toute la largeur de la façade et entrera dans une composition d'ensemble avec la façade (position centrale du balcon à privilégier).
- le balcon sera limité à une seule façade et ne débordera pas sur une autre.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux (pas de poteaux ni de toiture).

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

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

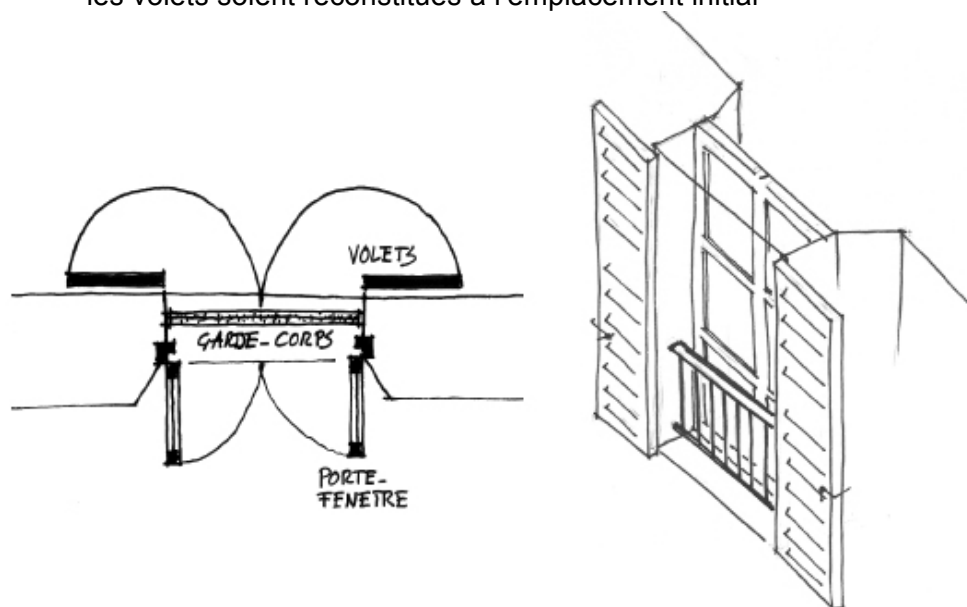


Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

#### 11.2.3.2 Loggias

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

Sur les constructions neuves, les loggias sont autorisées :

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

#### 11.2.3.3 Escaliers extérieurs et perrons

Les escaliers extérieurs sont admis sous conditions :

- ils développeront leur volée parallèlement à la façade du bâtiment,
- ils seront en pierres locales (ou en placage pierres locales)

- ils comprendront une largeur d'embranchement maximale de 1,2 mètres
- leur hauteur ne pourra dépasser un niveau

Le perron d'entrée du logement

Son volume se développera dans la continuité de l'escalier extérieur, le côté le plus long parallèle à la façade de la construction.

Le traitement du sol du perron d'entrée reprendra les caractéristiques des matériaux utilisés pour l'escalier (pierre locale) ou les matériaux admis en toitures (terre-cuite).

Les garde-corps des emmarchements et perrons seront de préférence maçonnés (formant banquette pour le perron) ou en fer-forgé, similaires à l'ensemble des garde-corps et autres ferronneries existantes dans le centre ancien de Lumio.

Dans le cas de garde-corps maçonné, une attention particulière sera à accorder au matériaux et couleur employés qui seront identiques à la façade du bâtiment.

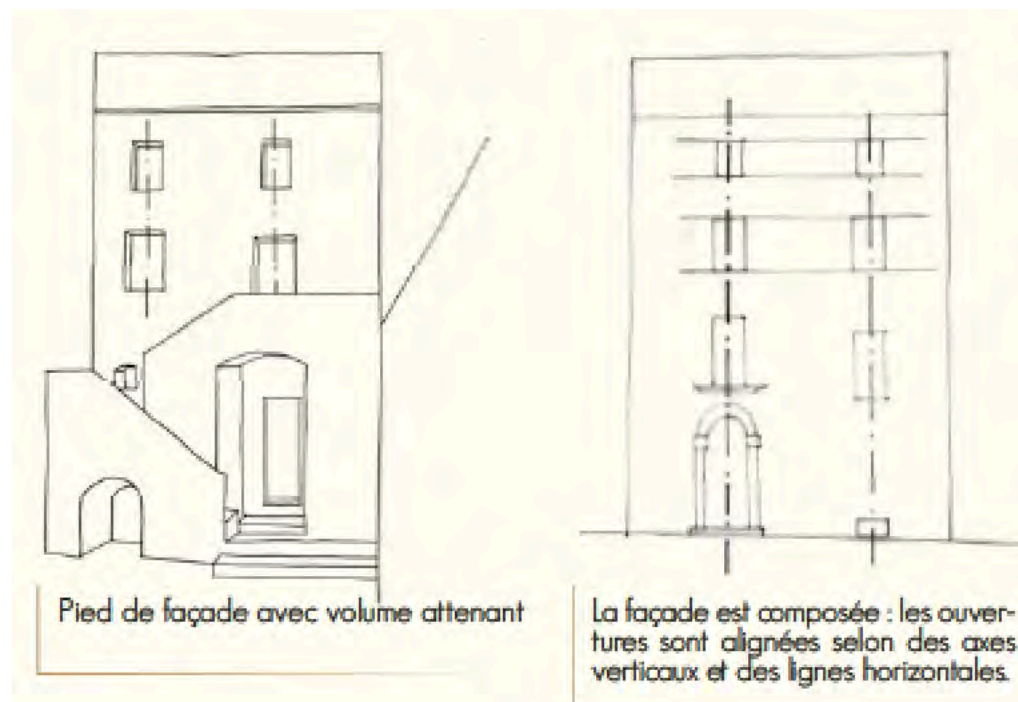


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in *Carnet de préconisations architecturale et paysagère de Balagne*

#### 11.2.3.4 Fermeture et couverture des volumes en façade

Toute fermeture de loggia, couverture des terrasses et des perrons existants devra présenter des dispositions et des matériaux s'intégrant dans le cadre patrimonial.

Les autorisations d'urbanisme concernant ces modifications pourront se voir être refusées sur simple motivation inhérente à la préservation du patrimoine bâti de Lumio.

La création de volume, même vitré (type verrière), sur les balcons existants sont interdits.

#### 11.2.3.5 Auvents et treilles

Les auvents ne sont pas admis.

Les treilles légères sont autorisées : elles se présenteront en acier, en aluminium ou en fer-forgé dont le coloris sera identique à celui employé sur les ferronneries dans le village. La couleur noir ou brune est à privilégier. Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

Les volutes et autres éléments de décor peuvent être admis sous condition de s'intégrer parfaitement au vocabulaire patrimonial existant dans le village : des références



photographiques au sein du village de Lumio seront demandées dans le cadre de la demande d'autorisation afin que les services instructeurs soient en mesure de vérifier la compatibilité du décor du projet de treille avec des réalisations déjà existantes dans le village.

Ces treilles seront accompagnées de plantations grimpantes. Elles pourront être couvertes de pailles ou canisses ou encore de baches dans la mesure où ces matériaux n'alourdissent pas visuellement l'ensemble de la treille.

## 11.3 Les toitures

### 11.3.1 Toitures en tuiles

Les toitures sont à un ou deux versants, de forme simples en tuiles canal. Les surfaces bâties de moins de 5m de profondeur seront couvertes par une toiture à simple versant (appenti) ou en toit-terrasse végétalisé ou carrelé de terre-cuite ou d'un dallage en pierre.

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

Les versants seront de préférence à pentes symétriques .

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

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

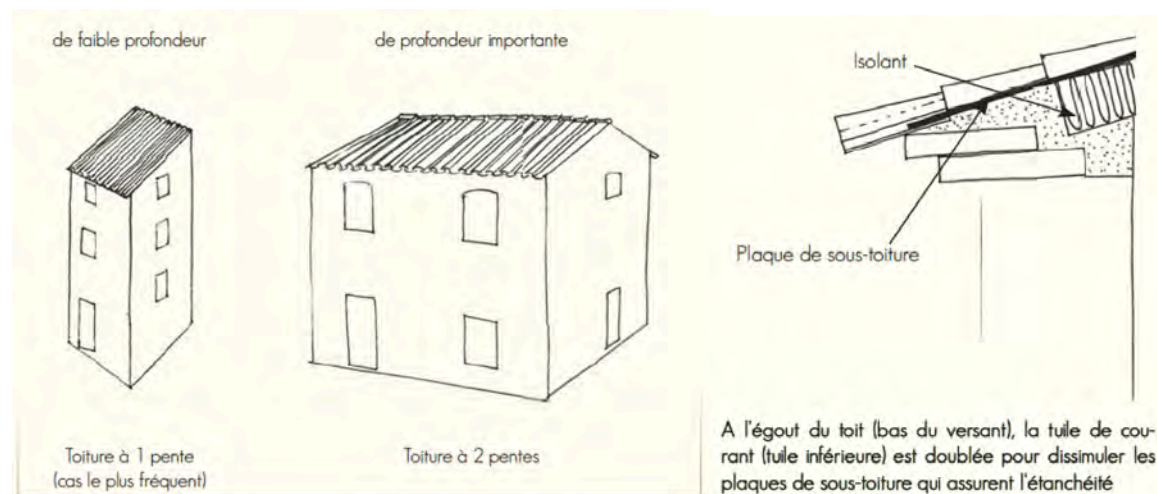


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### 11.3.2 Toitures terrasses

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

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

Les garde-corps des terrasses sont maçonnés et formant banquette ou en fer-forgé (coloris palette communale, teinte brillante et satinée à proscrire).

Sont à proscrire sur les toitures terrasses :

- la mise en œuvre en opus incertum de la pierre



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

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

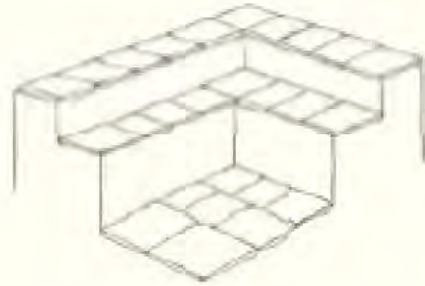


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

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

Les acrotères présentent une hauteur très faible en Balagne, ainsi, le relevé d'étanchéité ne devra pas dépasser 10 cm de hauteur. Les réserves utiles à l'écoulement des eaux de pluie recevront une gargouille en terre cuite formalisé par une tuile encastrée dans la façade.

Les acrotères ne se présenteront avec aucune saillie ou retrait par rapport à l'aplomb des façades.

Dans le cadre d'un traitement de surface de la toiture en béton de chaux, les acrotères seront peu saillants vis à vis de la dalle : 3 à 5 cm de hauteur maximum.

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

### 11.3.3 Débords de toiture et corniches

#### *11.3.3.1 Débords de toiture*

Les débords de toiture sont courts : 30 cm maximum. Sauf cas existants contraires (la demande d'autorisation devra être en mesure de le démontrer, le cas échéant par des photographies et des croquis ou plans/coupes côtés).

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

#### *11.3.3.2 Corniches*

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



*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

#### 11.3.4 Descentes d'eaux pluviales

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

Elles pourront également prendre la forme de gouttières à la balanine et se présenteront ainsi en chéneau dans le mur de la façade.

Elles peuvent également se présenter en chéneau en toiture. Dans ce cas, le chéneau sera invisible en toiture et la façade recevra des gargouilles en terre-cuite (tuile encastrée).

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

Les gouttières à la balanine existantes doivent être conservées.

### **11.4. Composition des façades**

#### 11.4.1 Ordonnancement des baies

Prédominance des pleins sur les vides.

Les ouvertures sont peu nombreuses.

Les portes et fenêtres se superposent à l'axe, entre les étages.

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

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

Les baies sont plus hautes que larges.

Des baies de proportions carrées ou rondes/ovales pourront être acceptées ponctuellement, pour les baies du dernier niveau sous l'égout de toiture et celles qui se situent au rez-de-chaussée.

#### 11.4.2 Linteaux, jambages, seuils, appuis de fenêtre

##### *11.4.2.1 Les linteaux*

Ils sont majoritairement droits.

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

#### 11.4.2.2 Jambages

Lorsqu'ils sont en pierre, ils ne seront pas enduits.

#### 11.4.2.3 Seuils de porte

Ils sont en pierre locale ou en terre-cuite.

#### 11.4.2.4 Appuis de fenêtres

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

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

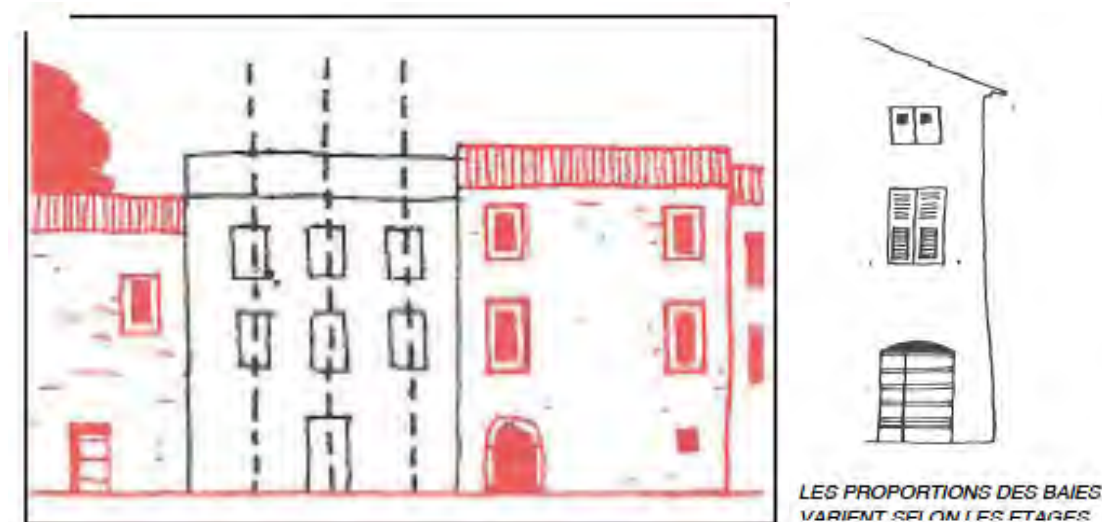


Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

#### 11.4.3 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont en bois de préférence.

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

Les couleurs blanches ou trop claires sont à proscrire.

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

L'usage du PVC est proscrit.

Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

##### 11.4.3.1 Fenêtres

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

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

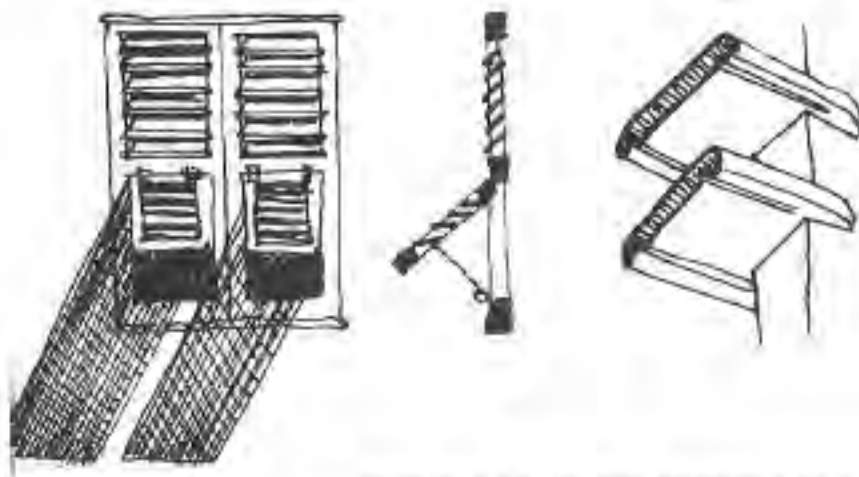
- les vitrages réfléchissants
- les vitrages colorés (sauf édifice à caractère religieux et tympan des portes).

##### 11.4.3.2 Volets

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

Sont à proscrire :

- le scellement des volets sur cadre
- les volets pleins avec assemblage en écharpe
- les volets roulants



EXEMPLE DE VOLETS PERSIENNES A JALOUSIE

Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

#### 11.4.3.3 Portes

Comme les baies, elles sont plus hautes que larges.

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

Elles sont à simple ou double battants.

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

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

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

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

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

Les portes présentant un intérêt patrimonial ne pourront faire l'objet d'un remplacement mais devront être restaurées à l'identique.

Les portes peuvent être surmontées d'une imposte vitrée ornée d'un élément décoratif en fer-forgé.

---

#### 11.4.4 Les garde-corps

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

Ils peuvent être maçonnés. Dans ce cas, ils s'accorderont avec les teintes et matériaux employés en façade.

Les teintes des garde-corps en fer-forgé sont de préférences sombres : noir ou brun.

Sont interdits :

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

#### 11.4.5 La modénature et les éléments décoratifs

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

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

#### 11.4.6 Matériaux de façade

Les matériaux employés en façade sont l'enduit à la chaux ou la pierre d'aspect local.

Sont interdits :

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

#### *Les enduits*

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

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

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par broissage, sans souligner les joints de pierre.

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

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

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

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

### *La pierre*

La pierre utilisée sera obligatoirement d'aspect local (granit majoritaire, ponctuellement du schiste pourra être employé en seuil de porte ou en appui de fenêtre).

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

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

Sont interdits :

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

## **11.5. Equipements annexes**

### 11.5.1 Antennes, Paraboles

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

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

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

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

### 11.5.2 Climatiseurs

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

### 11.5.3 Capteurs solaires

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

### 11.5.4 Petit éolien

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

---

### 11.5.6 Réseaux

L'ensemble des réseaux utiles aux constructions doit trouver une solution à l'intégration des lignes et boîtiers en façade.

L'encastrement est à préférer. L'encastrement des boîtiers télécom, eau et électricité en façade doit recevoir une grille ou une menuiserie ornementale afin de s'apparenter à une baie en façade, depuis l'espace public.

## **11.6 Bâtiments publics**

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

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

## **11.7 Traitement des limites parcellaires**

### 11.7.1 Les clôtures

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

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

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

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

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

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

### 11.7.2 Les portails

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Ils sont en fer forgé ou en bois. Les barreaux sont verticaux. Les lames horizontales en bois pourront être autorisés

Ils peuvent comprendre un soubassement plein sur la partie inférieure.

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

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

### 1. Dispositions générales :

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

caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

- 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos, sur l'espace public, doivent représenter 10 % du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.3. Les aires de stationnement sur les espaces publics doivent recevoir des dispositifs de recharge des véhicules et vélos électriques à raison d'1 recharge automobile et de 2 recharges vélos par tranche de 20 véhicules.
- 1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par véhicule.
- 1.6. En dehors des voies roulées, le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).

## 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. **Les plantations choisies devront être peu gourmandes en eau.**



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

#### **ARTICLE UA14 - Mixité sociale**

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale (SMS), sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés.

A ce titre, il convient de prévoir un secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UA, dans le but de freiner la spéculation foncière et de favoriser l'accueil de nouvelles familles résidentes à l'année, à proximité de la zone urbaine la mieux équipée de Lumio.

Aussi, toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 5 logements, ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher devra entendre qu'au moins 35% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants).

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

#### **ARTICLE UA15 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

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

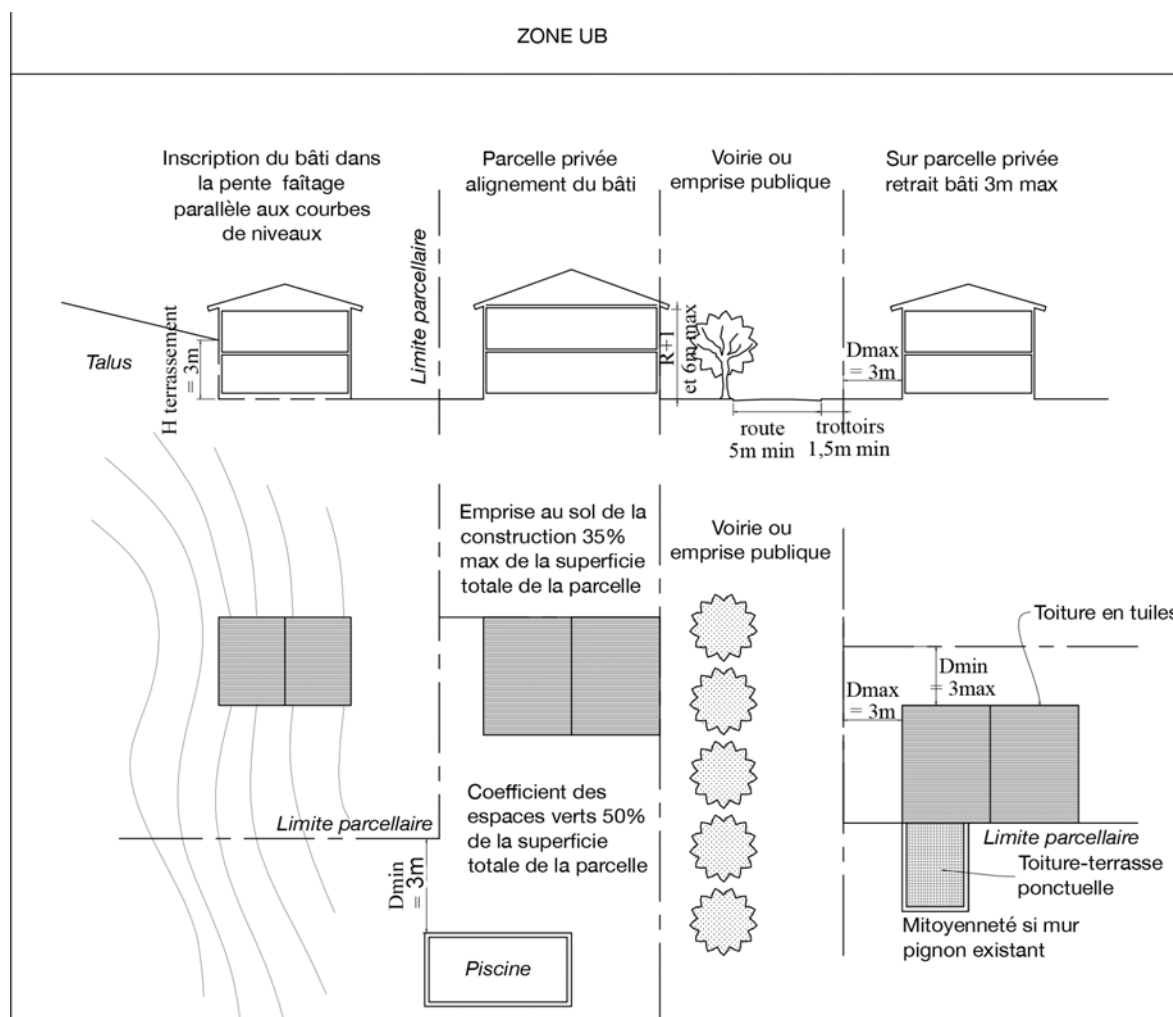
# Chapitre II - zone UB

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

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

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

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



---

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

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

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

### ARTICLE UB2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admises

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L. et R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (art. L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.331 et R.311-2 du Code Forestier.
- Les constructions, de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-dessous et des interdictions prévues à l'article UB 2, isolées ou par ensembles,
- les lotissements,
- les constructions à usage d'habitation, les commerces et les dépôts inclus,
- les équipements sportifs et de loisirs, les piscines,

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

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

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

À condition :

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

Construction de logements :

- Toute opération immobilière de plus de 5 logements prévoira au moins 60% de ses logements en T3 et plus, afin de favoriser l'installation de jeune familles sur la commune,
- toute demande d'autorisation relative à des parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et favorisera un redécoupage foncier.

---

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

### ARTICLE UB3 - Accès et voirie

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **1. Eau :**

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

### **2. Assainissement :**

#### 2.1. Eaux pluviales :

##### *2.1.1 Gestion des eaux de ruissellement sur la voirie*

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

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

Les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux et ayant des trottoirs peuvent opter pour un aménagement d'égout latéraux de part et d'autre, tandis que celles ne comprenant pas de trottoir préféreront l'aménagement de l'égout en position centrale. Les voies parallèles aux courbes de niveaux préféreront positionner leur égout de manière unilatérale côté aval.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale ou en fonte (égout, avaloir, plaque...)

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit pour les voies de dessertes privées, un revêtement imperméable sera préféré (stabilisé, pavés, dalles alvéolaire, gazon renforcé...)

---

### *2.1.2 Gestion des eaux de ruissellement en dehors des zones artificialisées*

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

L'ensemble des dispositifs de recueil des eaux pluviales, tels que bassins d'orage et les noues doivent s'inscrire dans la trame verte de la commune et présenter des aménagements paysagers qui participent au renouvellement de l'image de Lumio comme « ville-nature ».

### *2.1.3 Gestion des eaux de ruissellement sur les parcelles privées*

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

Rappelons que la zone fait l'objet d'un coefficient d'espace vert en mesure de répondre plus efficacement à la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Les parcelles privées peuvent opter pour une récupération des eaux de pluie à des fins d'usage d'entretien et d'arrosage des jardins privatifs, à ce titre, il conviendra d'opter pour une solution de stockage de préférence enterrée ou s'inscrivant dans le patrimoine rural de la commune (se référer aux citernes en pierre et chaux restaurées des jardins en terrasses dans la village). Toutes les solutions de stockage devront impérativement être couverte afin de limiter la propagation des insectes, et plus particulièrement des moustiques en saison chaude.

### *2.1.4 Cours d'eau*

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

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique. Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces cours d'eau, quelles que soient leur dimension est formellement interdite.

La végétation rivulaire doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

## 2.2. Eaux usées

### *2.2.1 Raccordement*

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

### *2.2.2 Evacuation*

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

### 2.3. Rejets industriels

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

### **3. Electricité et téléphone**

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

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

Les réseaux filaires devront trouver une solution de camouflage en façade des constructions, la solution optimale étant d'opter pour un encastrement des réseaux en façade

### **4. Eclairage extérieur**

Le mobilier urbain et l'éclairage extérieur doit être choisi avec soin et doit participer à identifier les différents zones/quartier de Lumio.

#### 4.1 Principes généraux

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

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

#### 4.2 Aspects extérieurs

Les dimensions et l'identité visuelle du mobilier d'éclairage s'intégreront dans le caractère patrimonial du village ancien de Lumio. A ce titre, les matériaux et couleurs à préférer se rapprocheront des couleurs appliquées au fer-forgé.

Un rapprochement visuel peut également s'établir entre mobilier d'éclairage et les autres mobiliers urbains tels que la signalétique, notamment celle du sentier du patrimoine : l'acier corten, dont les tons ocres s'intègre parfaitement au milieu patrimonial et géologique local.

Le mobilier urbain peut faire l'objet d'un traitement différencié selon le quartier dans lequel il s'intègre. Il conviendra dans ce cas de se référer à une charte qui est encore à développer par la commune.

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

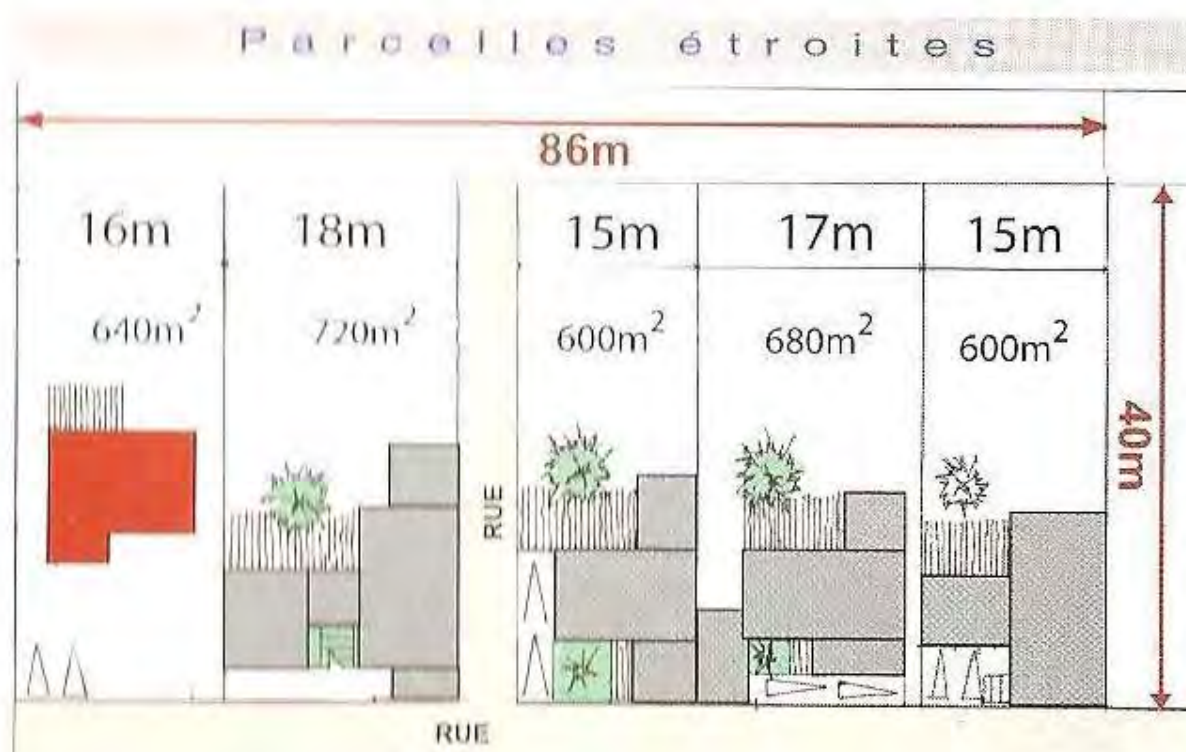


Dans les quartiers de logements individuels, la forme des parcelles et l'implantation des constructions sur ces parcelles concourent à l'image urbaine du quartier et à la qualité de vie des habitants.

#### Découpage foncier

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

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



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

#### 6.1 Alignement du bâti

La construction à édifier doit être implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.

#### 6.2 Retrait du bâti

Toutefois, l'implantation de la construction en retrait de la limite de l'alignement futur tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou de la limite de l'alignement existant est autorisée lorsque la parcelle est bordée sur l'ensemble de sa périphérie par des voies publiques. Ce retrait ne pourra cependant excéder 3 mètres.

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

## **7.1. Dans la zone UB**

L'objectif est de rechercher la densité

### 7.1.1 Principes généraux pour les constructions nouvelles

Les constructions s'implantent de préférence en limites séparatives sur un ou deux côtés, afin de favoriser la mitoyenneté du bâti. Elles peuvent également se présenter en retrait de la limite séparative sans dépasser toutefois 3 mètres, afin de favoriser la densification de la zone.

### 7.1.2 Piscines

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 3 mètres minimum.

### 7.1.3 Servitude de cour commune

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

## **7.2. Dans la zone UBa**

L'objectif est de valoriser les jardins et les respirations urbaines

### 7.2.1 Principes généraux pour les constructions nouvelles

Les constructions s'implantent de préférence sur les limites parcellaires correspondantes à l'amont du terrain, afin de valoriser les vues sur les jardins.

### 7.1.3 Piscines

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 6 mètres minimum pour éviter la trop grande proximité et porter nuisance au voisinage.

## **7.3 Equipements publics**

Non règlementé

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

### **8.1 Dispositions générales**

Les constructions s'implantent de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres avec une longueur de façade de 20 à 30 mètres maximum.

Des passages/respirations entre les constructions sont aménagés par tranche de 20 à 30 mètres de façade : la distance entre les constructions devra alors être au minimum de 3 mètres de largeur.

### **8.2 Equipements publics**

non règlementé

## **ARTICLE UB9 - Emprise au sol**

### **9.1. Dans la zone UB**

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

Un coefficient d'espace vert de pleine-terre est attendu sur l'ensemble de la zone à raison de 50% de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement gérée à l'échelle de la parcelle seront végétalisées à raison d'un arbre par véhicule et le traitement de sol favorisera la mise en œuvre de dalles alvéolaires enherbées ou de pavement sur gazon.

### 9.2 Dans la zone UBa

En secteur UBa, afin de valoriser les jardins des terrasses historiques de Lumio, le coefficient d'emprise au sol sera de 20 % avec un coefficient d'espace vert de pleine terre de 50 %.

### 9.3 Equipements publics

non réglementé

Tableau synthétique

Destination	Sous destination	Coefficient d'emprise au sol (ces)	Coefficient d'espaces verts (cev)
Habitation	Logement Hébergement	35 % En zone UBa, le CES est de 20 %	50 %
Commerces et Activités	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Non autorisée	
Autres activités des secteurs	Industrie Entrepôt	35 % En zone UBa, le	50 %

secondaires tertiaires	ou	Bureau Centre de congrès et d'exposition	CES est de 20 %	
---------------------------	----	--	-----------------	--

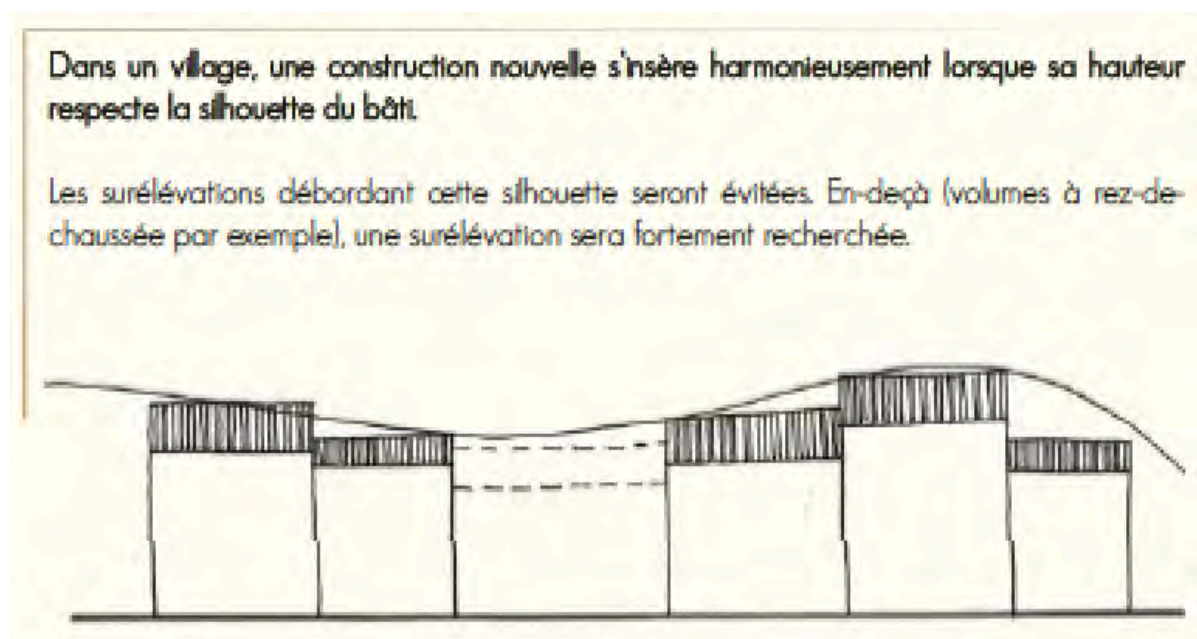
## ARTICLE UB10 - Hauteur maximum des constructions

### 10.1 Hauteur maximale

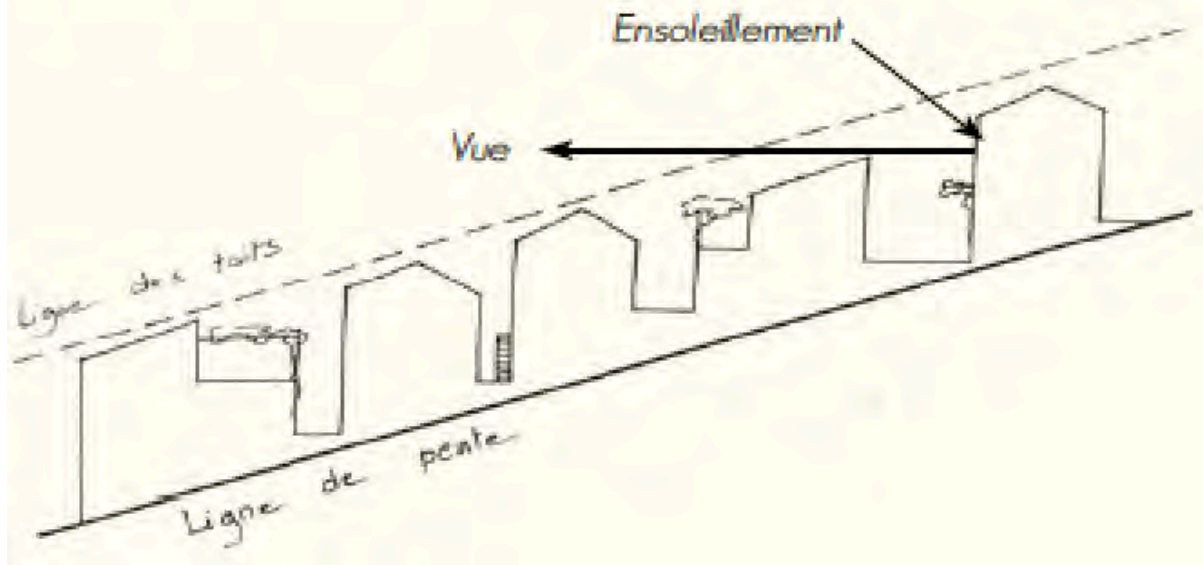
La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder R + 1 et 7 mètres.

### 10.2 Principe de calcul des hauteurs

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



## Hauteur par rapport aux autres constructions



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

### ARTICLE UB11 - Aspect extérieur des constructions

Il est attendu une unité architecturale et urbaine dans les lotissements, en lien avec les aspects patrimoniaux observés à Lumio.

Les règlements de lotissements devront comporter des règles précises concernant l'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent impérativement prendre en compte les règles qui suivent.

#### 11.1 Aménagements extérieurs

##### 11.1.1 Murs de soutènement

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

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

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

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

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

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

Sont proscrits :

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

### 11.1.2 Jardins

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

Des espaces de terrasses pourront être aménagés.

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

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

### 11.1.3 Piscines

Les piscines et espaces extérieurs (terrasses) doivent également s'inscrire dans le paysage.

Les piscines sont autorisées dans le secteur sous conditions :

- les espaces aménagés autour du bassin (plus spécifiquement les aménagements minéralisés) seront de mêmes matériaux et mise en œuvre que la construction
- Les terrasses extérieures (terre-plein) seront de préférence en dalles de pierre locale (granitique et très ponctuellement schisteuse).
- la couleur du bassin privilégiera les couleurs sombres (vert ou bleu). Les couleurs claires ou trop vives et les bleus azurs sont à proscrire.

### 11.1.4 Auvents et treilles

Les auvents ne sont pas admis.

Les treilles légères sont autorisées : elles se présenteront en acier, en aluminium ou en fer forgé dont le coloris sera identique à celui employé sur les ferronneries dans le village. La couleur noir ou brune est à privilégier. Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

Les volutes et autres éléments de décor peuvent être admis sous condition de s'intégrer parfaitement au vocabulaire patrimonial existant dans le village : des références photographiques au sein du village de Lumio seront demandées dans le cadre de la demande d'autorisation afin que les services instructeurs soient en mesure de vérifier la compatibilité du décor du projet de treille avec des réalisations déjà existantes dans le village.

Ces treilles seront accompagnées de plantations grimpantes.

Elles pourront être couvertes de paillasses ou canisses ou encore de baches dans la mesure où ces matériaux n'alourdissent pas visuellement l'ensemble de la treille.

### 11.1.4 Traitement des limites parcellaires

#### *11.1.4.1 Les clôtures*

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

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

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

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

- les grillages de type industriels et toute clôture plastifiée sont à proscrire.
- les murs chaperonnés par des tuiles,
- les murs à redents,
- les tubes horizontaux,
- les fils barbelés et grillage simple torsion.

---

- toutes espèces invasives listée à l'inventaire de flore du pays de Balagne

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

#### 11.1.4.1 Les portails

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

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

Ils peuvent comprendre un soubassement plein sur la partie inférieure.

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

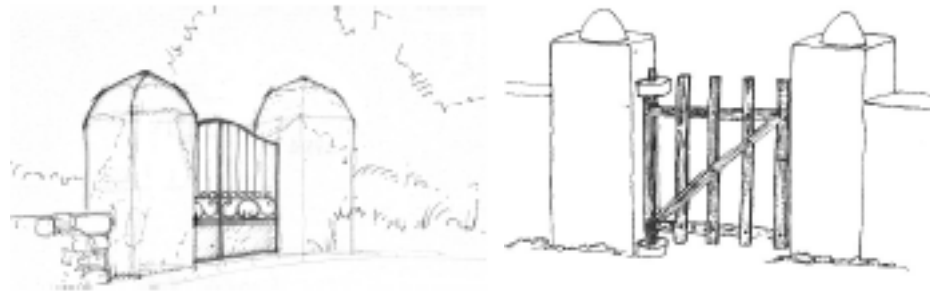


Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

## 11.2 L'implantation du bâti sur la parcelle

### 11.2.1 Toitures présentant un faitage

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

### 11.2.2 Toitures-terrasses

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

## 11.3 Le volume du bâti

### 11.3.1 Principes généraux

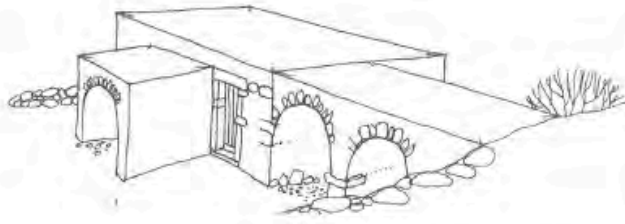
Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples.

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

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

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





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

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



### 11.3.2 Modification et l'extension du bâti existant

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

Leur restauration sera favorisée.

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

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

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

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

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que

de les éparpiller sur le volume initial.

- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des

baies, hauteurs d'étage, type de toiture.

- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec

l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

#### 11.3.2.2 Dans le cadre d'une surélévation

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

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

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



## Comment surélever

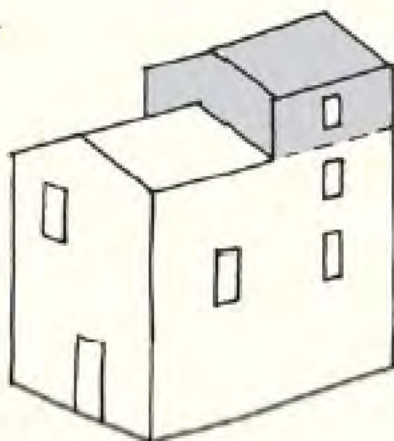
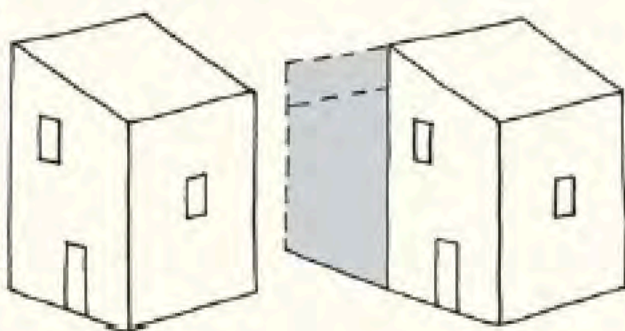


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

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

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

### sur un volume profond



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

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

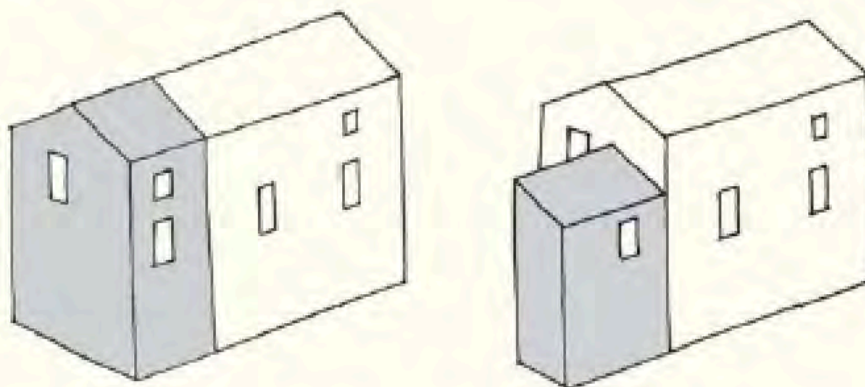


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## 11.4 Volumes annexes

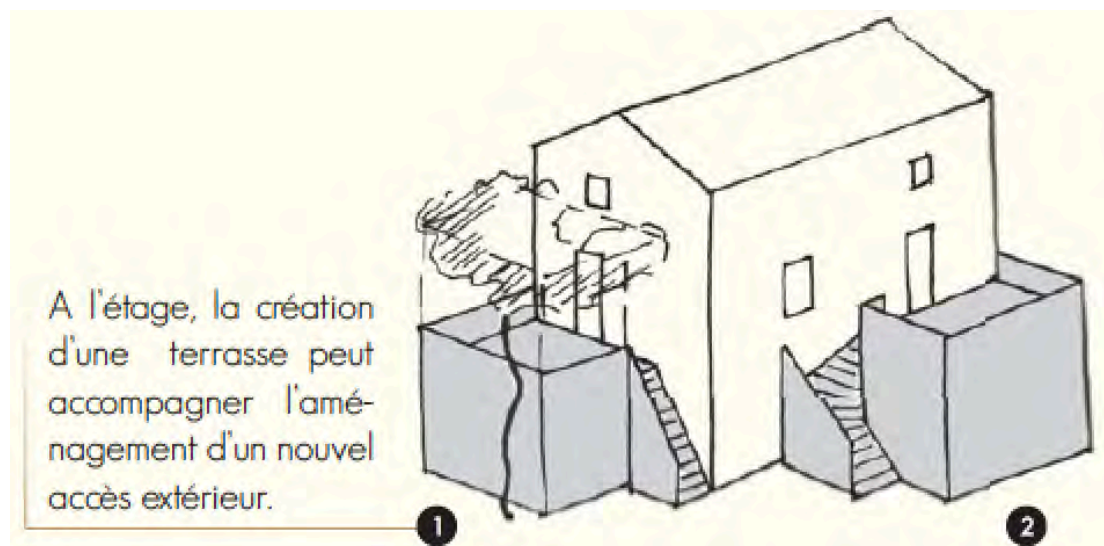


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### 11.4.1 Terrasses

La création de terrasse est admise sous conditions :

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

### 11.4.2 Balcons

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

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

Sur les constructions neuves :

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

### 11.4.3 Loggias

Sur les constructions neuves, les loggias sont autorisées :

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

- 
- elle sera projetée au rez-de-chaussée ou au dernier étage de la construction

#### 11.4.4 Escaliers extérieurs et perrons

Les escaliers extérieurs sont admis sous conditions :

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

Le perron d'entrée du logement

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

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

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

### **11.5 Les toitures**

#### 11.5.1 Toitures à versants

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

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

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

Les versants seront de préférence à pentes symétriques .

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

Les débords de toiture sont courts.

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

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

#### 11.5.2 Toitures-terrasses

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

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

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

##### *11.5.2.1 Edicules en toiture*

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

##### *11.5.2.2 Acrotères*

Les acrotères seront également traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade. Ils sont réduits au minimum, c'est à dire à 10 cm de hauteur maximum, conformément aux spécificités balanines.

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

Sont à proscrire :

- la mise en œuvre oblique des carreaux de terre-cuite
- la mise en œuvre en opus incertum de la pierre

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

### 11.5.3 Débords de toiture

Un simple débord de toiture (court) est préférable (30 cm max).

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

### 11.6.1 Toitures à versants

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

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

### 11.6.2 Toitures-terrasses

Les toitures terrasses comprennent des écoulements des eaux pluviales formées d'une tuile renversée encastrée dans le mur.

Des corniches à la balanine peuvent être admises : la gouttière est formée de tuiles renversées.

## **11.7 Ouvertures en façade**

### 11.7.1 Principes généraux

Les ouvertures sont peu nombreuses.

Prédominance des pleins sur les vides.

En dehors des murs pignons ou en limite de mitoyenneté, les façades aveugles (non enterrées) sont interdites.

### 11.7.2 Composition, ordonnancement

Les portes et fenêtres se superposent à l'axe.

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

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

### 11.7.3 Dimensions, proportions

Les baies sont plus hautes que larges sur les étages courants.

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

Des baies de proportions carrées peuvent être acceptées en rez-de-chaussée des immeubles.

### 11.7.4 Linteaux, jambages

Les linteaux sont majoritairement droits pour les baies des étages courants.

Ils peuvent présenter un arc surbaissé ou de plein cintre pour les portes d'entrée des immeubles.

### 11.7.5 Les appuis des fenêtres

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

Ils sont en pierre locale (taillée en granit et plus ponctuellement en schiste) ou en carreaux de terre-cuite (pose droite).

## **11.8 Menuiseries extérieures**

### 11.8.1 Couleurs des menuiseries

---

Dans le cadre de menuiseries peintes, la teinte sera en harmonie avec la palette des enduits des façades de la construction. Les couleurs blanches ou trop claires sont à proscrire. Il est préconisé d'opter pour une couleur en contraste avec celle employée en façade. Ainsi, une façade employant une couleur chaude, s'accommodera mieux d'une couleur froide pour l'ensemble de ses menuiseries extérieures (et inversement).

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

#### 11.8.2 Couleurs des vitraux

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

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

#### 11.8.3 Volets

Les volets sont à persiennes pour les fenêtres des étages courants.

Ils sont pleins pour les baies de l'étage des combles, ainsi que pour les baies et portes en rez-de-chaussée.

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

Sont à proscrire :

- le scellement des volets sur cadre

#### 11.8.4 Les portes d'entrées

Comme les baies, elles sont plus hautes que larges.

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

Elles sont à simple ou double battants.

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

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

L'imposte vitrée est autorisée en couronnement de la porte d'entrée uniquement en format plein cintre. Sa largeur sera égale à celle de la porte d'entrée.

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

### **11.9 Les garde-corps**

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

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

Sont interdits :

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

### **11.10 La modénature et les éléments décoratifs en façade**

Ils sont rares et est réservés aux bâtiments remarquables : équipements publics ou maison de type « Casone » ou « Palazzu ».

Une corniche à la génoise pourra être admise avec une saillie faible.

Un bandeau autour de la porte d'entrée pourra être admis.

### **11.11 Matériaux de façade**

### 11.11.1 Les enduits

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

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

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par broissage, sans souligner les joints de pierre.

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

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

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

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

### 11.11.2 La pierre

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

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

Le simple plaquage est interdit.

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

Sont interdits :

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

Sont interdits :

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

## **11.12 Equipements annexes**

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

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

### 11.12.1 Antennes, Paraboles

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

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

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

- couleur similaire à la toiture ou à la façade selon leur implantation

- 
- dimensions minimales
  - emplacement invisible depuis l'espace public

#### 11.12.2 Climatiseurs

Il sera préférable d'opter pour des équipements ne comprenant pas d'unité extérieure. Dans ce cas, la grille de sortie d'air en façade présentera une teinte similaire à l'enduit de façade.

Plus généralement, les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction. Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasses ou en niche en façade.

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

Sont interdits :

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

#### 11.13 Equipements publics

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

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

## ARTICLE UB12 - Stationnement des véhicules

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 10 % du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.3. Les aires de stationnement sur les espaces publics doivent recevoir des dispositifs de recharge des véhicules et vélos électriques à raison d'1 recharge automobile et de 2 recharges vélos par tranche de 20 véhicules.
- 1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par véhicule.

- 1.6. En dehors des voies roulées, le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).

## 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UB13 - Espaces boisés existants - t plantations

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. **Les plantations choisies devront être peu gourmandes en eau.**
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les arbres de haute-tige sont plantés en pleine terre.
4. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements de stationnement.



- 
5. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.
  6. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.  
Pour les plantations (haies, arbustes et arbres de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

## **ARTICLE UB14 - Mixité sociale**

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale (SMS), sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés.

A ce titre, il convient de prévoir un secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UB, dans le but de freiner la spéculation foncière et de favoriser l'accueil de nouvelles familles résidentes à l'année, à proximité de la zone urbaine la mieux équipée de Lumio.

Aussi, toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 5 logements, ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher devra entendre qu'au moins 25% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants).

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

### 1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### *Capteurs solaires*

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

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

### 2- Prise en compte du vent

#### *Protection contre le vent*

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

*Petit éolien*

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

Les arbres éoliens sont également admis à condition qu'ils s'insèrent dans un contexte planté et que leurs coloris n'impactent pas les perspectives et respectent les couleurs naturelles de la végétation ou des constructions environnantes.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB16 - Possibilité maximale d'occupation des sols

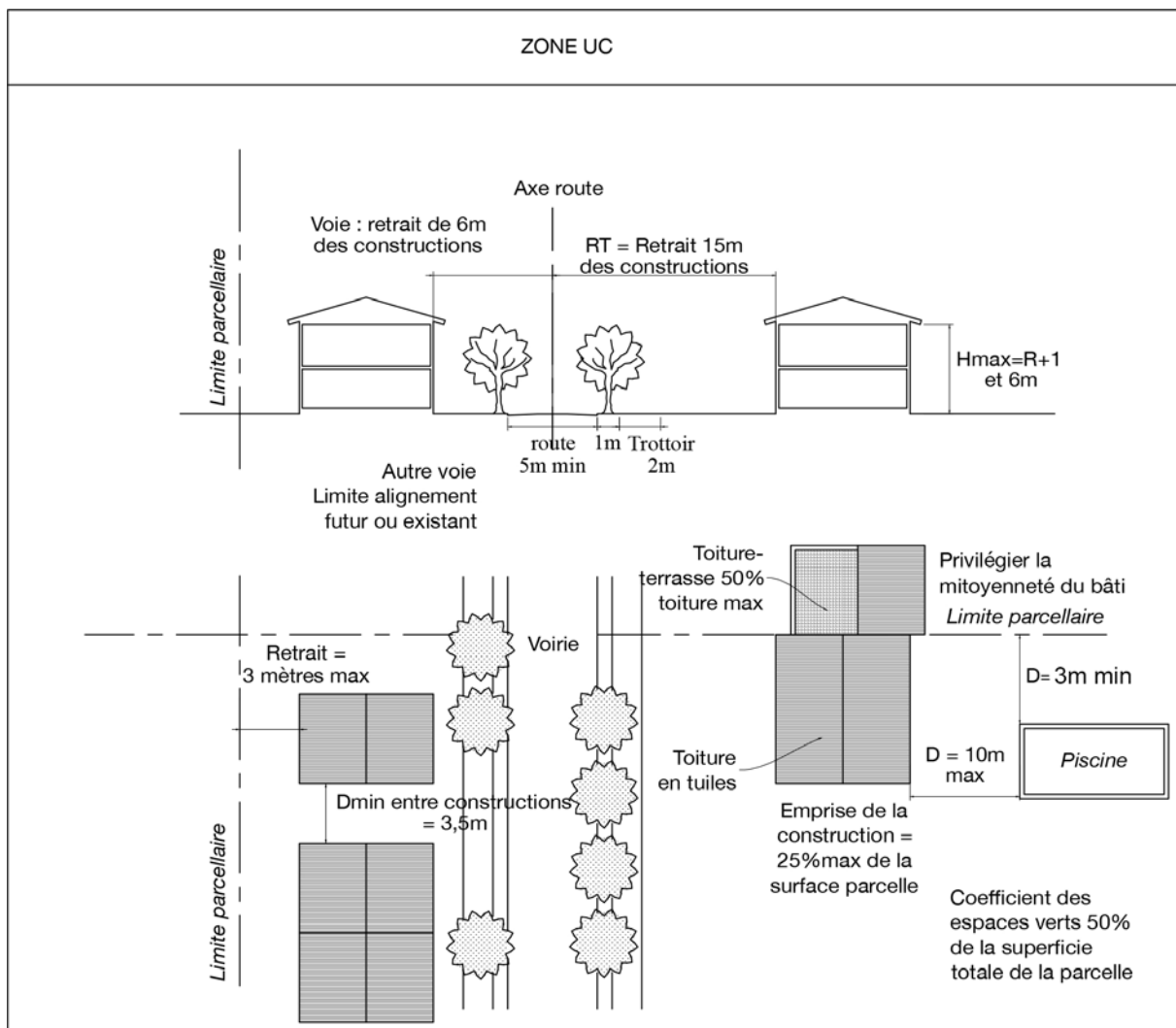
Non réglementée. La densité des occupations du sol autorisées résulte de l'application des articles 1 à 13 du règlement de la zone et des éventuelles indications portées au document graphique du P.L.U. sur la zone.

# chapitre III - zone UC

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

La zone a pour vocation de recevoir de l'habitat, des commerces et des services ainsi que des équipements. Par ailleurs, cette zone a pour but d'insérer une mixité sociale au sein des logements.

Les zones UC du Village et de Sant'Ambroggio font partie de deux plans d'Orientations d'Aménagements et de Programmation qu'il s'agit de consulter en parallèle au présent règlement.



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

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

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

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

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Projets de logements  
Pour le secteur UC du village :
  - Toute opération immobilière de plus de 5 logements prévoira au moins 60% de ses logements en T3 et plus, afin de favoriser l'installation de jeunes familles sur la commune,
  - toute demande d'autorisation relative à des parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et favorisera un redécoupage foncier en vue d'optimiser une densification progressive du secteur.

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

### ARTICLE UC3 - Accès et voirie

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

#### Aspect de la voirie

Les voiries sont considérées comme devant s'inscrire dans le cadre incitatif des déplacements piétons et vélos, ainsi que participer à la trame verte par la plantation de végétation.

Sauf impossibilité manifeste, les nouvelles voies doivent prévoir des trottoirs de 2 mètres de part et d'autre de la chaussée, ainsi qu'une bande plantée de 1 mètre entre la chaussée et les espaces voués aux piétons. La chaussée est de 5 mètres de large.

Dans le cadre de voies déjà existantes, à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 1,5m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans différence de niveau avec la voie : sans trottoirs.

Il conviendra de formaliser clairement les espaces accueillant les cheminements piétons par un revêtement spécifique, une signalisation horizontale et verticale.

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

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

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



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

La pose en ricciata est commune pour les espaces réservées aux piétons ou en partage de voirie avec les véhicules motorisés.

## **ARTICLE UC4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Eau :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux pluviales :**

##### 2.1.1 Gestion des eaux de ruissellement sur la voirie

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

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

Les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux et ayant des trottoirs peuvent opter pour un aménagement d'égout latéraux de part et d'autre, tandis que celles ne comprenant pas de trottoir préféreront l'aménagement de l'égout en position centrale. Les voies parallèles aux courbes de niveaux préféreront positionner leur égout de manière unilatérale côté aval.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale ou en fonte (égout, avaloir, plaque...)

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit pour les voies de dessertes privatives, un revêtement imperméable sera préféré (stabilisé, pavés, dalles alvéolaire, gazon renforcé...)

##### 2.1.2 Gestion des eaux de ruissellement en dehors des zones artificialisées

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

L'ensemble des dispositifs de recueil des eaux pluviales, tels que bassins d'orage et les noues doivent s'inscrire dans la trame verte de la commune et présenter des aménagements paysagers qui participent au renouvellement de l'image de Lumio comme « ville-nature ».

##### 2.1.3 Gestion des eaux de ruissellement sur les parcelles privées

---

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

Rappelons que la zone fait l'objet d'un coefficient d'espace vert en mesure de répondre plus efficacement à la gestion des eaux de ruissèlement à la parcelle.

Les parcelles privées peuvent opter pour une récupération des eaux de pluie à des fins d'usage d'entretien et d'arrosage des jardins privatifs, à ce titre, il conviendra d'opter pour une solution de stockage de préférence enterrée ou s'inscrivant dans le patrimoine rural de la commune (se référer aux citernes en pierre et chaux restaurées des jardins en terrasses dans la village). Toutes les solutions de stockage devront impérativement être couverte afin de limiter la propagation des insectes, et plus particulièrement des moustiques en saison chaude.

#### 2.1.4 Cours d'eau

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

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

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces cours d'eau, quelles que soient leur dimension est formellement interdite.

La végétation rivulaire doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

## 2.2. Eaux usées

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

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

## 2.3. Rejets industriels

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

## 3. Electricité et téléphone

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

Les réseaux filaires devront trouver une solution de camouflage en façade des constructions, la solution optimale étant d'opter pour un encastrement des réseaux en façade.

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

#### 4. Eclairage extérieur

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

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

Les dimensions et l'identité visuelle du mobilier d'éclairage s'intégreront dans le caractère patrimonial du village ancien de Lumio. A ce titre, les matériaux et couleurs à privilégier se rapprocheront des couleurs appliquées au fer-forgé.

Un rapprochement visuel peut également s'établir entre mobilier d'éclairage et les autres mobiliers urbains tels que la signalétique, notamment celle du sentier du patrimoine : l'acier corten, dont les tons ocres s'intègre parfaitement au milieu patrimonial et géologique local.

Le mobilier urbain peut faire l'objet d'un traitement différencié selon le quartier dans lequel il s'intègre. Il conviendra dans ce cas de se référer à une charte qui est encore à développer par la commune.

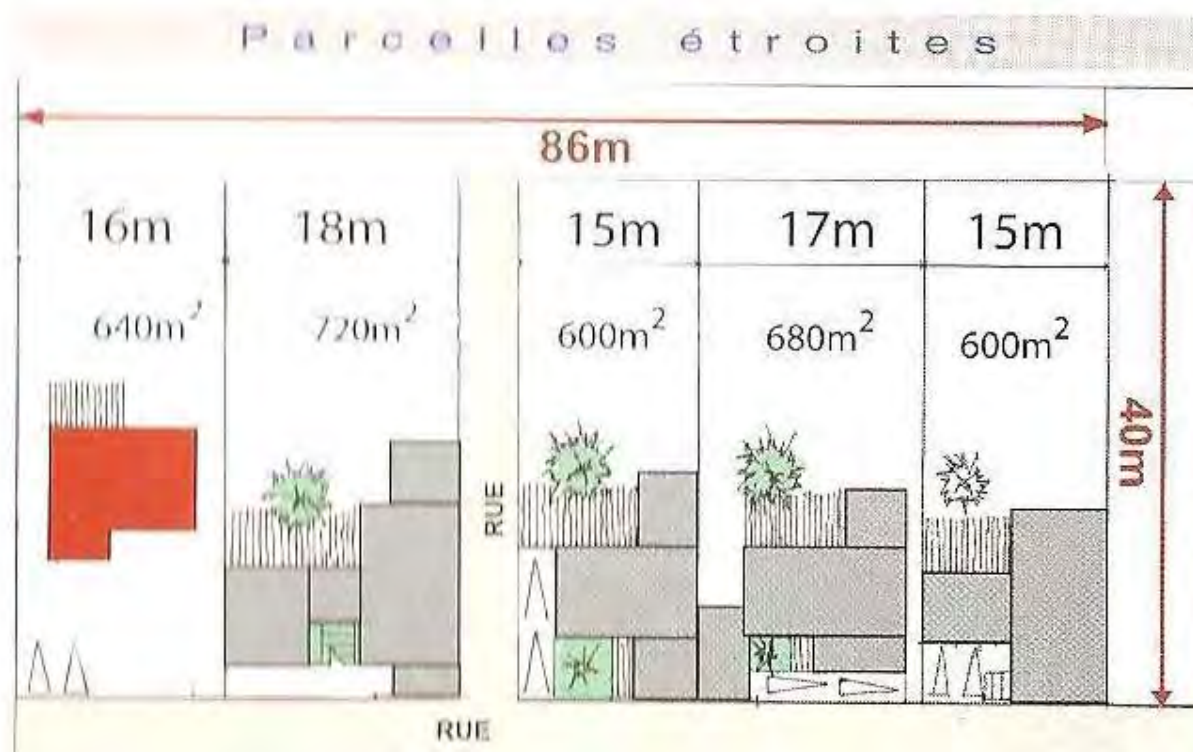
### **ARTICLE UC5 - Caractéristiques des terrains**

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

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

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





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

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

1. En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes territoriales,
2. En respectant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou de la voie projetée, tels que porté au document graphique du règlement du P.L.U.

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

L'objet :

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

Les constructions s'implantent de préférence en limites séparatives sur un ou deux côtés, afin de favoriser la mitoyenneté du bâti. Elles peuvent également se présenter en retrait de la limite séparative sans dépasser toutefois 3 mètres.

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 3 mètres minimum.

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

surmonté d'une grille ou d'une claire-voie, la hauteur totale de cette clôture ne pouvant excéder 2,50 m.

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

Sauf pour le cas des piscines, qui seront prévues à une distance maximale de 10 mètres par rapport à la construction principale, les constructions nouvelles s'implantent en mitoyenneté des constructions existantes, par tranche de 20 à 30 mètres de façade.

Une discontinuité entre les constructions est à prévoir tous les 20 à 30 mètres de façade, d'une largeur de 3,5 mètres minimum.

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

<b>Destination</b>	<b>Sous destination</b>	<b>Coefficient d'emprise au sol (ces)</b>	<b>Coefficient d'espaces verts (cev)</b>
Habitation	Logement Hébergement	25 %	50 %
Commerces et Activités	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	40 %	40 %
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Non autorisée	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	40 %	40 %

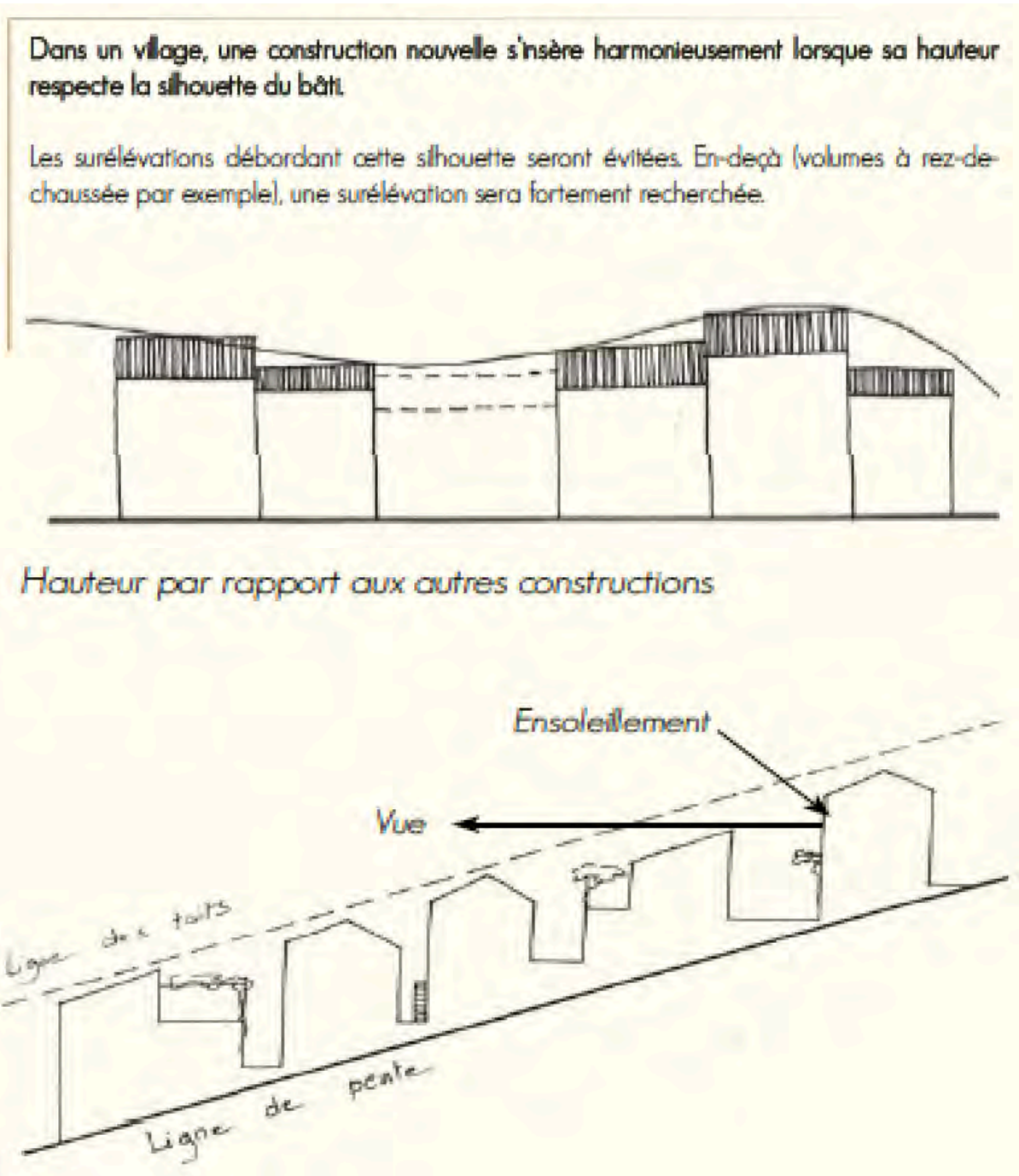
--	--	--	--

## ARTICLE UC10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

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



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

## ARTICLE UC11 - Aspect extérieur des constructions

Il est attendu une unité architecturale et urbaine dans les lotissements, en lien avec les aspects patrimoniaux observés à Lumio.

Les règlements de lotissements devront comporter des règles précises concernant l'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent impérativement prendre en compte les règles qui suivent.

### 11.1 Aménagements extérieurs

#### 11.1.1 Murs de soutènement

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

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

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

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

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

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

Sont proscrits :

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

#### 11.1.2 Jardins

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

Des espaces de terrasses pourront être aménagés.

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

#### 11.1.3 Piscines

Les piscines et espaces extérieurs (terrasses) doivent également s'inscrire dans le paysage.

Les piscines sont autorisées dans le secteur sous conditions :

- les espaces aménagés autour du bassin (plus spécifiquement les aménagements minéralisés) seront de mêmes matériaux et mise en œuvre que la construction
- Les terrasses extérieures (terre-plein) seront de préférence en dalles de pierre locale (granitique et très ponctuellement schisteuse).
- la couleur du bassin privilégiera les couleurs sombres (vert ou bleu). Les couleurs claires ou trop vives et les bleus azurs sont à proscrire.

#### 11.1.4 Auvents et treilles

Les auvents sont admis dans le respect des volumes, matériaux et couleurs indiquées plus bas. Leur architecture doit s'harmoniser avec le contexte environnant et l'architecture principale à laquelle ils se rattachent.

---

Les treilles légères sont autorisées : elles se présenteront en acier, en aluminium ou en fer forgé dont le coloris sera identique à celui employé sur les ferronneries dans le village. La couleur noir ou brune est à privilégier. Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

Les volutes et autres éléments de décor peuvent être admis sous condition de s'intégrer parfaitement au vocabulaire patrimonial existant dans le village : des références photographiques au sein du village de Lumio seront demandées dans le cadre de la demande d'autorisation afin que les services instructeurs soient en mesure de vérifier la compatibilité du décor du projet de treille avec des réalisations déjà existantes dans le village.

Ces treilles seront accompagnées de plantations grimpantes. Elles pourront être couvertes de paillasses ou canisses ou encore de bâches dans la mesure où ces matériaux n'alourdissent pas visuellement l'ensemble de la treille.

#### 11.1.4 Traitement des limites parcellaires

##### *11.1.4.1 Les clôtures*

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

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

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

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

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

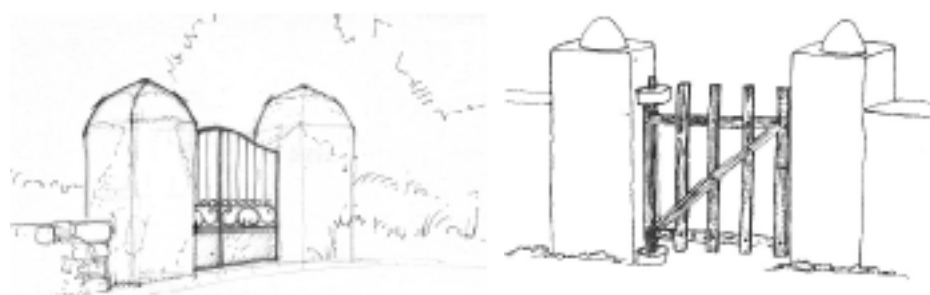
En limite de zones naturelles et agricoles, les limites parcellaires pourront être formalisées par de simples piquets de bois ronds reliés entre eux par un fil galvanisé. La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

##### *11.1.4.1 Les portails*

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Leur coloris est identique aux menuiseries extérieures de la construction à laquelle ils se rattachent.

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



*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

## 11.2 L'implantation du bâti sur la parcelle

### 11.2.1 Toitures présentant un faîtage

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

### 11.2.2 Toitures-terrasses

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

## 11.3 Le volume du bâti

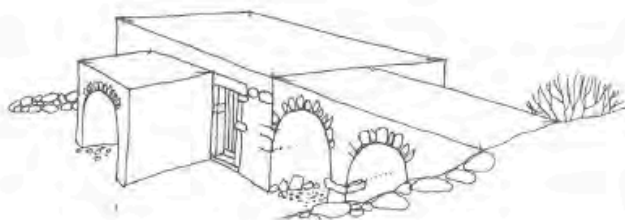
### 11.3.1 Principes généraux

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

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

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

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



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

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

### 11.3.2 Modification et l'extension du bâti existant

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

Leur restauration sera favorisée.

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

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

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

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

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que



---

de les éparpiller sur le volume initial.

- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des

baies, hauteurs d'étage, type de toiture.

- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec

l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

#### 11.3.2.2 Dans le cadre d'une surélévation

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

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

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

#### Comment surélever

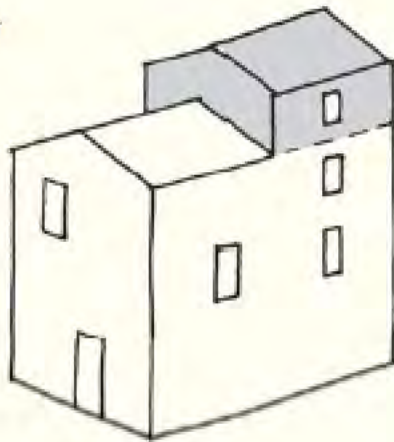
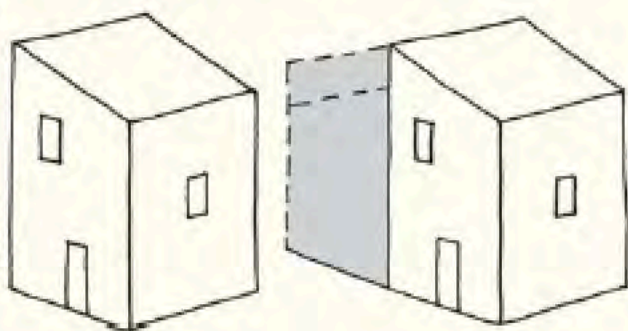


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

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

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

sur un volume profond



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

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

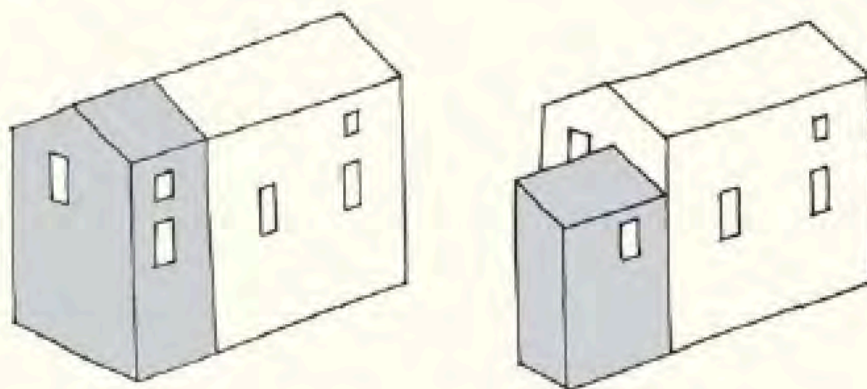


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## 11.4 Volumes annexes

A l'étage, la création d'une terrasse peut accompagner l'aménagement d'un nouvel accès extérieur.

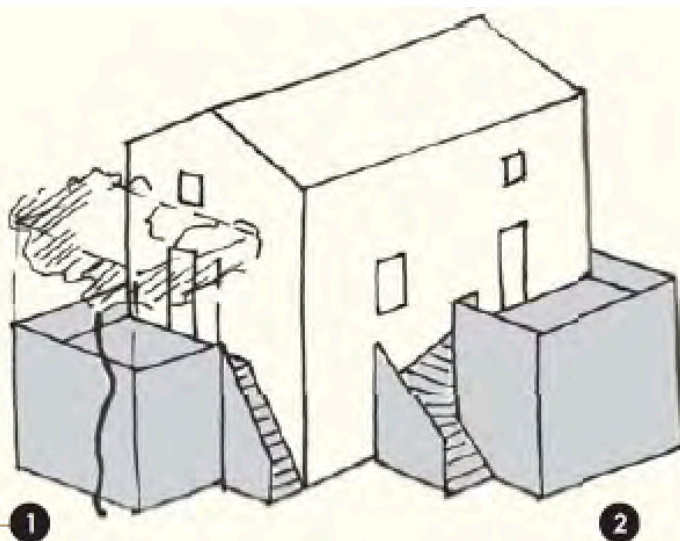


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### 11.4.1 Terrasses

Les terrasses sont admises en toiture de volumes bâtis.

Elles seront couvertes de carreaux de terre-cuite ou d'un dallage en pierre.



---

#### 11.4.2 Balcons

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

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

Sur les constructions neuves :

- respect de l'ordonnement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- la profondeur du balcon est de 2 mètres maximum.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux ou reposant sur des consoles maçonnées ou métalliques de facture simple ou correspondant à une référence traditionnelle du bâti de Lumio.

#### 11.4.3 Loggias

Les loggias sont autorisées.

Elle est fermée sur trois côtés.

#### 11.4.4 Escaliers extérieurs et perrons

Les escaliers extérieurs et les perrons d'entrée sont admis.

Ils doivent entrer dans une composition d'ensemble de la façade.

Ils sont couverts de carreaux de terre-cuite ou d'un dallage en pierre locale.

### **11.5 Les toitures**

#### 11.5.1 Toitures à versants

Les toitures sont à deux versants sauf pour les volumes égaux ou inférieurs à 20m<sup>2</sup> : ces derniers recevront une toiture à simple versant ou une toiture-terrasse.

Les toitures quatre pentes sont à proscrire.

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

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

#### 11.5.2 Toitures-terrasses

Elles sont autorisées à condition d'être parfaitement intégrées au paysage.

Un soin particulier sera à apporter dans la composition des volumes et des hauteurs afin de valoriser l'intégration paysagère de la construction.

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées (substrat minimal de 30 cm propice au développement des plantes).

Dans le secteur UC de Sant'Ambroggio, les toitures-terrasses peuvent occuper l'ensemble de la surface en toiture, néanmoins, des différences de niveaux seront recherchées entre les volumes afin de se conformer à l'architecture traditionnelle balnéaire.

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées (substrat minimal de 30 cm propice au développement des plantes).



*Exemple de toitures bien intégré au patrimoine balain à gauche et exemple de toiture et de volumes annexes (escaliers) entrant en contradiction totale avec le patrimoine balain.*

#### **11.5.2.1 Edicules en toiture**

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

#### **11.5.2.2 Acrotères**

Lorsque les toitures-terrasses ne comprennent pas de végétalisation de leur partie et lorsque les toitures-terrasses ne sont pas accessibles, les acrotères seront traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade. Ils sont réduits au minimum, c'est à dire à 10 cm de hauteur maximum, conformément aux spécificités balaines.

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

#### **11.5.3 Autres types de toitures**

La zone UC de Sant'Ambroggio présente une architecture moderne dont les toitures peuvent différer des toitures traditionnelles. Cette architecture balnéaire, bien que vétuste, présente des dispositions architecturales typiques du courant moderne qu'il s'agira de conserver et de remettre en état. C'est par exemple le cas des toitures en voûte surbaissées.

La conservation ne doit pas être vue comme une prescription mais une préconisation dans le sens où les besoins inhérents à la sortie d'insalubrité, de dégradation et de précarité énergétique de ces constructions restent prioritaires.





*Ci-dessus exemples de toitures non « balanine » à conserver et mettre en valeur dans la zone UC de Sant'Ambroggio en raison de la typicité architecturale appartenant au patrimoine du 20<sup>e</sup> siècle et pouvant faire aujourd'hui l'objet d'un label (se renseigner auprès de la DRAC, UDAP de Haute-Corse). La préservation de ce patrimoine ne doit cependant pas se faire au détriment de la salubrité du logement.*

Sont à proscrire :

- les matériaux techniques d'étanchéité visibles en toiture
- les édicules et équipements non camouflés

### 11.5.3 Débords de toiture

Un simple débord de toiture (court) est préférable (30 cm max).

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

### 11.6.1 Toitures à versants

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

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

### 11.6.2 Toitures-terrasses

Les toitures terrasses comprennent des écoulements des eaux pluviales formées d'une tuile renversée encastrée dans le mur.

Des corniches à la balanine peuvent être admises : la gouttière est formée de tuiles renversées.

## **11.7 Ouvertures en façade**

### 11.7.1 Principes généraux

Prédominance des pleins sur les vides.

En dehors des murs pignons ou en limite de mitoyenneté, les façades aveugles (non enterrées) sont interdites.

### 11.7.2 Composition, ordonnancement

Les portes et fenêtres se superposent généralement à l'axe.

La composition des ouvertures doit faire l'objet d'une étude de façade et ne doit pas se présenter comme étant la résultante opportune d'organisation intérieure.

### 11.7.3 Dimensions, proportions

Les baies généralement sont plus hautes que larges.

Les vues sur le paysage ou les ouvertures sur les jardins privés pourront être mises en valeur par le biais de baies vitrées.

La proportion des ouvertures doit entrer dans le cadre d'une étude de composition de façade.

#### 11.7.4 Linteaux, jambages

Les linteaux sont majoritairement droits pour les baies des étages courants. Ils peuvent présenter un arc surbaissé ou de plein cintre pour les portes d'entrée des immeubles.

Les arcades peuvent faire l'objet d'une autorisation aux conditions suivantes :

- consultation d'un architecte et sur conseil de l'ABF de Haute-Corse,
- appartenir à un projet d'ensemble immobilier de type collectif présentant un mixité fonctionnelle
- se développer en rez-de-chaussée des immeubles de manière continue,
- d'offrir une promenade sous arcades d'une profondeur de 3 mètres minimum.

#### 11.7.5 Les appuis des fenêtres

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

Les appuis de fenêtre en béton sont à proscrire.

### **11.8 Menuiseries extérieures**

#### 11.8.1 Couleurs des menuiseries

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

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

#### 11.8.2 Couleurs des vitraux

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

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

#### 11.8.3 Volets

Les volets sont inspirés des volets à persiennes ou des volets pleins traditionnels.

Leur teinte se coordonnent aux menuiseries des fenêtres.

#### 11.8.4 Les portes d'entrées

Elles sont plus hautes que larges.

Elles peuvent être surmontée d'un linteau droit ou en arc surbaissé.

Elles peuvent être surmontée d'une imposte vitrée en plein ceintre.

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

### **11.9 Les garde-corps**

Les garde-corps sont en fer-forgé.

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

Sont interdits :

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

### **11.10 La modénature et les éléments décoratifs en façade**

La modénature est rare, elle concerne :

- soit les corniches à la génoise soulignent les débords de toiture courts,
- soit les bandeaux soulignent les portes d'entrée des constructions

---

## **11.11 Matériaux de façade**

### 11.11.1 Les enduits

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

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

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par broissage, sans souligner les joints de pierre.

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

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

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

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

### 11.11.2 La pierre

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

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

Le simple plaquage est interdit.

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

Sont interdits :

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

Sont interdits :

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

## **11.12 Equipements annexes**

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

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

### 11.12.1 Antennes, Paraboles

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

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

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

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

#### 11.12.2 Climatiseurs

Il sera préférable d'opter pour des équipements ne comprenant pas d'unité extérieure. Dans ce cas, la grille de sortie d'air en façade présentera une teinte similaire à l'enduit de façade.

Plus généralement, les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction. Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasses ou en niche en façade.

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

Sont interdits :

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

#### **11.13 Equipements publics**

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

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

## **ARTICLE UC12 - Stationnement des véhicules**

### **12.1. Dispositions générales :**

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

12.1.2 En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 10 % du nombre de places exigées pour les voitures.

12.1.3 Les aires de stationnement sur les espaces publics doivent recevoir des dispositifs de recharge des véhicules et vélos électriques à raison d'1 recharge automobile et de 2 recharges vélos par tranche de 20 véhicules.

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

12.1.5 Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par véhicule.

---

12.1.6 Le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).

## **12.2. Normes de stationnement :**

Calcul des normes :

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

### 12.2.1 Constructions à usage d'habitat :

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

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

### 12.2.2 Constructions à usage d'activités :

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

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

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

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



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

- 13.1 Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. **Les plantations choisies devront être peu gourmandes en eau.**
- 13.2 Pour toute opération comportant plus de 5 logements, il devra être réalisé un espace vert de pleine terre collectif dont la surface ne pourra pas être inférieure à 10 % de la surface du terrain.
- 13.3 Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre de haute tige par place de stationnement. Dans le cadre d'aire de stationnement de plus de 5 places, les plantations peuvent être groupées sous forme de petits bosquets tous les 5 places maximum. Le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).
- 13.4 Les bas côtés des chaussées sont végétalisés par des arbres de haute tige pour un apport d'ombre. Si cette disposition est impossible, il convient d'opter pour une végétalisation des bas côtés par des arbustes. Les voies publiques trop étroites pour convenir d'une végétalisation de ses bas-côtés privilégieront des solutions de végétalisation verticale (murets jardinières, murs et barrière végétalisés ou suspendue accompagnant le mobilier urbain).
- 13.5 Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.  
Pour les plantations (haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.
- 13.6 Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

## ARTICLE UC14 - Mixité sociale

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale (SMS), sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés.

A ce titre, il convient de prévoir un secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UC du village, dans le but de freiner la spéculation foncière et de favoriser l'accueil de nouvelles familles résidentes à l'année, à proximité de la zone urbaine la mieux équipée de Lumio.

Aussi, toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 10 logements, ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher devra entendre qu'au moins 20% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants).



---

## ARTICLE UC15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

### 15.1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

#### *Capteurs solaires*

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

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

### 15. 2- Prise en compte du vent

#### *Protection contre le vent*

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

#### *Petit éolien*

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

Les arbres éoliens sont également admis à condition qu'ils s'insèrent dans un contexte planté et que leurs coloris n'impactent pas les perspectives et respectent les couleurs naturelles de la végétation ou des constructions environnantes.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC16 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet

# chapitre IV - zone UD

La zone UD est une zone résidentielle de type « ville-jardin » qui se développe :

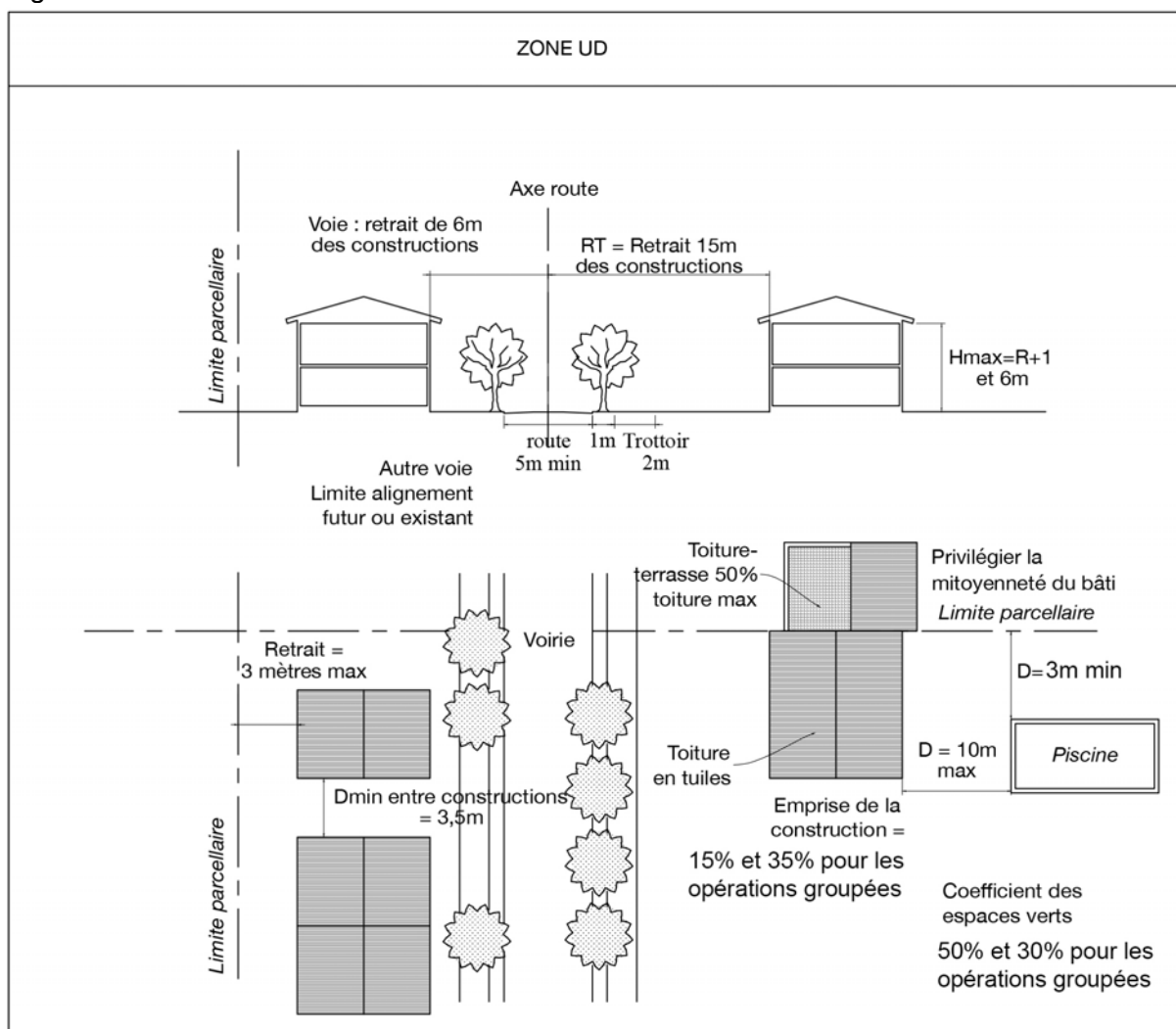
- à l'Ouest et au Nord du village de Lumio,
- au Sud et à l'Ouest de Sant'Ambroggio
- dans le secteur de Schinali
- dans le secteur du Salduccio

La zone a pour vocation de recevoir de l'habitat, et des activités en lien avec l'hébergement touristique et la valorisation de l'agro-tourisme.

Ces zones sont inscrites dans un cadre paysager et agricole à préserver et mettre en valeur.

Par ailleurs, cette zone a pour but d'insérer une mixité sociale au sein des logements.

Les zones UD du Village et de Sant'Ambroggio font partie de deux plans d'Orientations d'Aménagements et de Programmation qu'il s'agit de consulter en parallèle au présent règlement.



*Nota : le projet d'accèsion à la propriété « Campa Inseme » dans la zone UDa de Schinali fera l'objet d'une dérogation à la règle énoncée dans le règlement de zonage concernant l'article UD3 accès et voirie et UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*

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

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

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

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

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

- toute opération immobilière de plus de 5 logements prévoira au moins 60% de ses logements en T3 et plus, afin de favoriser l'installation de jeune familles sur la commune,
- toute demande d'autorisation relative à des parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et favorisera un redécoupage foncier dans le but de garantir un renforcement urbain de ces secteurs.

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

### ARTICLE UD3 - Accès et voirie

#### 3.1 Principes généraux

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

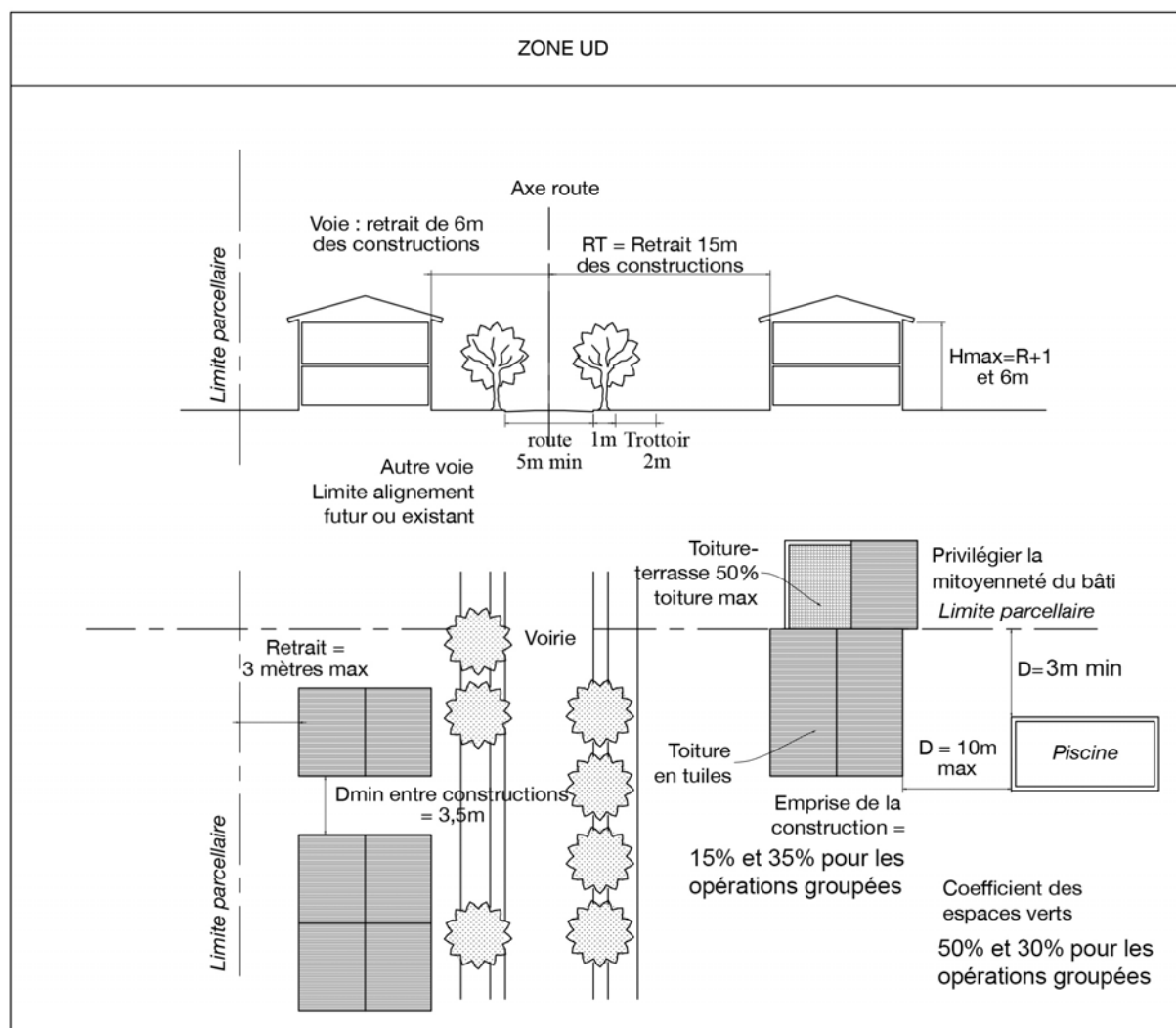
#### 3.2 Aspect de la voirie

Les voiries sont considérées comme devant s'inscrire dans le cadre incitatif des déplacements piétons et vélos, ainsi que participer à la trame verte par la plantation de végétation.

Sauf impossibilité manifeste, les nouvelles voies doivent prévoir des trottoirs de 2 mètres de part et d'autre de la chaussée, ainsi qu'une bande plantée de 1 mètre entre la chaussée et les espaces voués aux piétons. La chaussée est de 5 mètres de large.

Dans le cadre de voies déjà existantes, à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 1,5m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans différence de niveau avec la voie : sans trottoirs.

Il conviendra de formaliser clairement les espaces accueillant les cheminements piétons par un revêtement spécifique, une signalisation horizontale et verticale.



*Nota : le projet d'accès à la propriété « Campa Inseme » dans la zone UDa de Schinali fera l'objet d'une dérogation à la règle énoncée dans le règlement de zonage concernant l'article UD3 accès et voirie et UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*

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

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

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



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

Pierre ou dalle de pierre locale, pose de la pierre en ricciata (pierres ou galets posés debout et perpendiculairement au sens de la pente). Sont à traiter de la même manière les partages de voirie avec les véhicules motorisés.

## ARTICLE UD4 - Desserte par les réseaux

### 4.1. Eau :

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

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1. Eaux pluviales :

##### 4.2.1.1 Gestion des eaux de ruissellement sur la voirie

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

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

Les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux et ayant des trottoirs peuvent opter pour un aménagement d'égout latéraux de part et d'autre, tandis que celles ne comprenant pas de trottoir préféreront l'aménagement de l'égout en position centrale.

Les voies parallèles aux courbes de niveaux préféreront positionner leur égout de manière unilatérale côté aval.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale ou en fonte (égout, avaloir, plaque...)

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit pour les voies de dessertes privatives, un revêtement imperméable sera préféré (stabilisé, pavés, dalles alvéolaire, gazon renforcé...)

---

#### *4.2.1.2 Gestion des eaux de ruissellement en dehors des zones artificialisées*

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

L'ensemble des dispositifs de recueil des eaux pluviales, tels que bassins d'orage et les noues doivent s'inscrire dans la trame verte de la commune et présenter des aménagements paysagers qui participent au renouvellement de l'image de Lumio comme « ville-nature ».

#### *4.2.1.3 Gestion des eaux de ruissellement sur les parcelles privées*

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

Rappelons que la zone fait l'objet d'un coefficient d'espace vert en mesure de répondre plus efficacement à la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Les parcelles privées peuvent opter pour une récupération des eaux de pluie à des fins d'usage d'entretien et d'arrosage des jardins privatifs, à ce titre, il conviendra d'opter pour une solution de stockage de préférence enterrée ou s'inscrivant dans le patrimoine rural de la commune (se référer aux citernes en pierre et chaux restaurées des jardins en terrasses dans la village). Toutes les solutions de stockage devront impérativement être couverte afin de limiter la propagation des insectes, et plus particulièrement des moustiques en saison chaude.

#### *4.2.1.4 Cours d'eau*

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

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique. Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces cours d'eau, quelles que soient leur dimension est formellement interdite.

La végétation rivulaire doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

### 4.2.2. Eaux usées

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

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

### 4.2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être

déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

#### **4.3. Electricité et téléphone**

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

Les réseaux filaires devront trouver une solution de camouflage en façade des constructions, la solution optimale étant d'opter pour un encastrement des réseaux en façade.

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

#### **4. 4. Eclairage extérieur**

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

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

Les matériaux et couleurs à préférer se rapprocheront des couleurs appliquées au fer-forgé.

Un rapprochement visuel peut également s'établir entre mobilier d'éclairage et les autres mobiliers urbains tels que la signalétique, notamment celle du sentier du patrimoine : l'acier corten, dont les tons ocres s'intègre parfaitement au milieu patrimonial et géologique local.

Le mobilier urbain peut faire l'objet d'un traitement différencié selon le quartier dans lequel il s'intègre. Il conviendra dans ce cas de se référer à une charte qui est encore à développer par la commune.

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

Non règlementé

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

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

- En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes territoriales,



---

- En respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou de la voie projetée, tels que porté au document graphique du règlement du P.L.U.

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

L'objet :

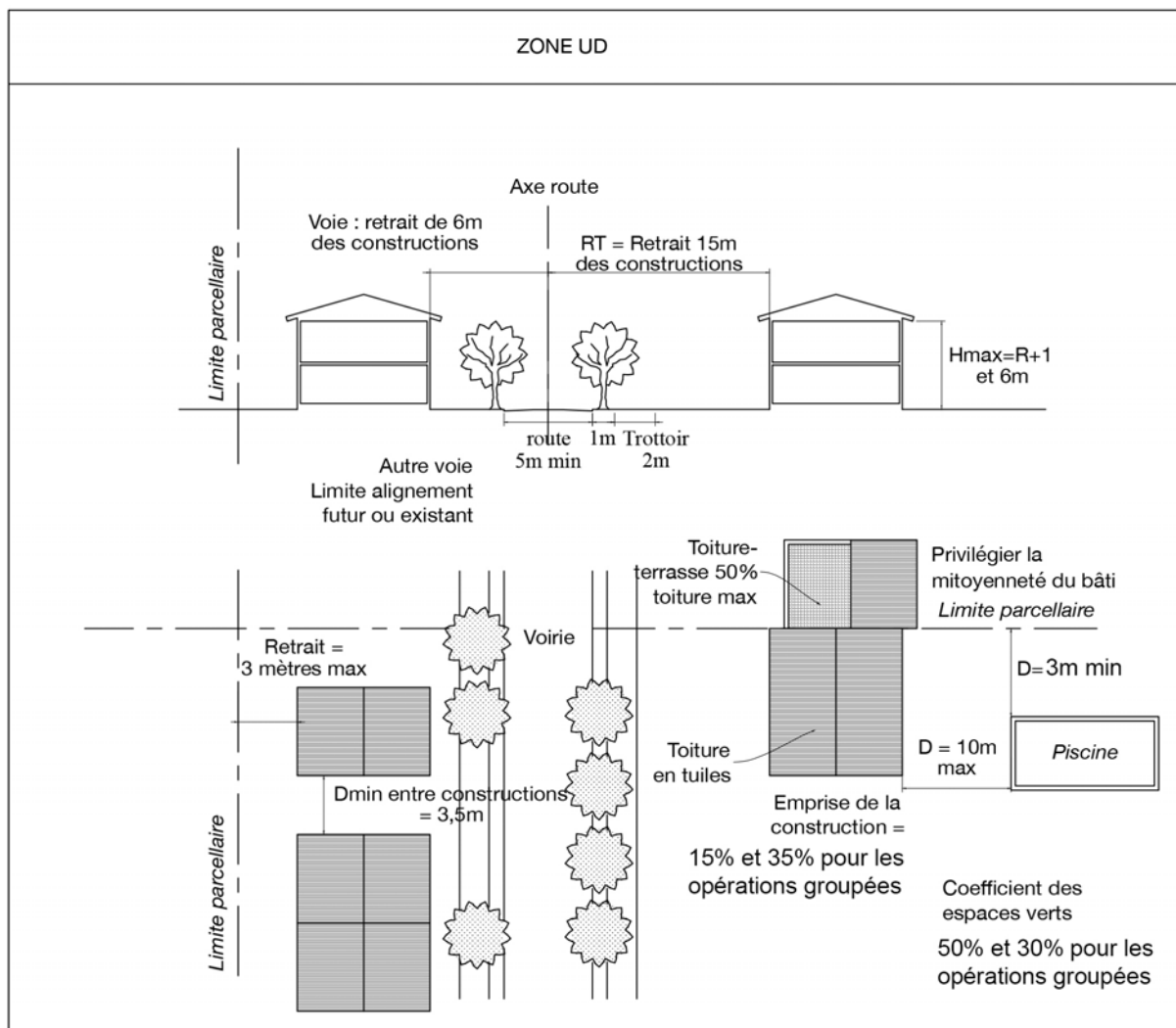
- rechercher la densité
- préserver des respirations entre les constructions mitoyennes

Les constructions s'implantent en limites séparatives sur un ou deux côtés ou à 3 m entre les deux constructions dans les opérations de lotissement.

Elles peuvent également se présenter en retrait de la limite séparative sans dépasser toutefois 3 mètres.

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 3 mètres minimum.

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



Nota : le projet d'accèsion à la propriété « Campa Inseme » dans la zone UDa de Schinali fera l'objet d'une dérogation à la règle énoncée dans le règlement de zonage concernant l'article UD3 accès et voirie et UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Les piscines sont prévues à une distance maximale de 10 mètres.

## ARTICLE UD9 - Emprise au sol

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

Pour les constructions comprises dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 35 %.

Un coefficient d'espace vert de pleine terre est attendu sur l'ensemble de la zone à raison de 50% de la superficie de la parcelle. Cette disposition a pour but de garantir un minimum de perméabilité des sols en zone urbaine.

Dans les opérations de lotissement, ce coefficient sera de 30 %.

TABLEAU SYNTHETIQUE

Destination	Sous destination	Coefficient d'emprise au sol (ces)	Coefficient d'espaces verts (cev)
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 % en droit commun</li> <li>• Pour les opérations de logements (lotissement, habitat groupé) le CES est de 35 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 %</li> <li>• Pour les opérations de logements (lotissement, habitat groupé) le CEV est de 30 %</li> </ul>
<b>Commerces et Activités</b>	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	35 %	30
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé
<b>Exploitation</b>	Exploitation agricole	Non autorisée	

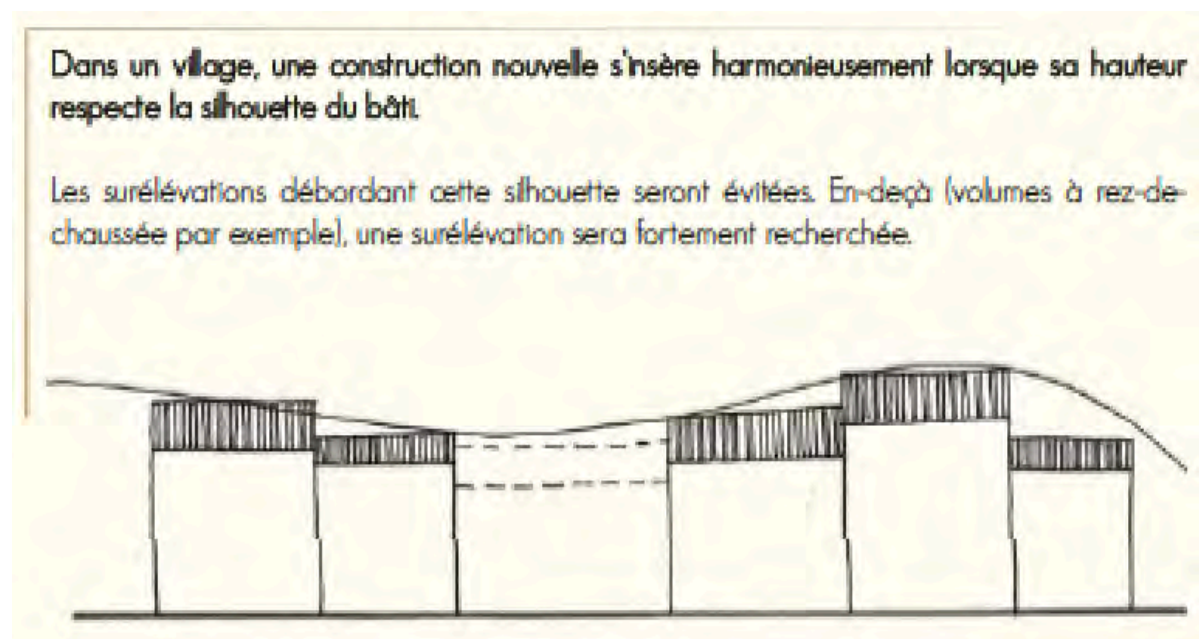
<b>agricole et forestière</b>	Exploitation forestière		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	35 %	35 %

## ARTICLE UD10 - Hauteur maximum des constructions

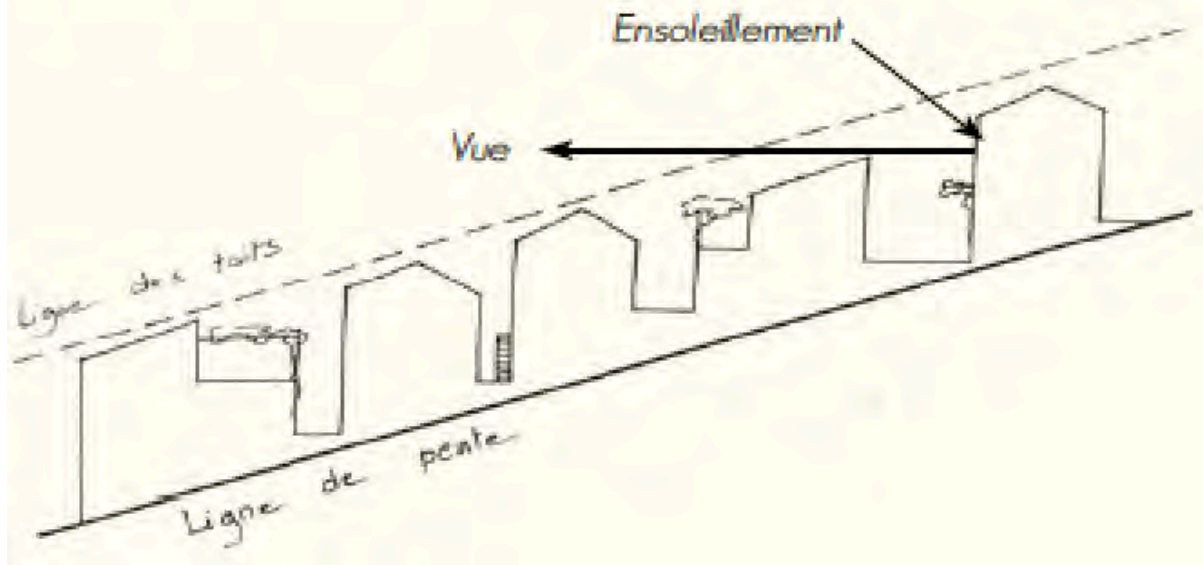
La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7,5 mètres et R + 1 niveaux dans la zone UD.

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



## Hauteur par rapport aux autres constructions



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

### ARTICLE UD11 - Aspect extérieur des constructions

Il est attendu une unité architecturale et urbaine dans les lotissements, en lien avec les aspects patrimoniaux observés à Lumio.

Les règlements de lotissements devront comporter des règles précises concernant l'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent impérativement prendre en compte les règles qui suivent.

#### 11.1 Aménagements extérieurs

##### 11.1.1 Murs de soutènement

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

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

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

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

Les murs de soutènements répondront aux normes constructives et comprendront les dispositifs nécessaires au drainage des eaux de pluie.

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

Sont proscrits :

- les murs de soutènement en béton brut

### 11.1.2 Jardins

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

Des espaces de terrasses pourront être aménagés.

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

### 11.1.3 Piscines

Les piscines et espaces extérieurs (terrasses) doivent également s'inscrire dans le paysage.

Les piscines sont autorisées dans le secteur sous conditions :

- les espaces aménagés autour du bassin (plus spécifiquement les aménagements minéralisés) seront de mêmes matériaux et mise en œuvre que la construction
- Les terrasses extérieures (terre-plein) seront de préférence en dalles de pierre locale (granitique et très ponctuellement schisteuse).

### 11.1.4 Auvents et treilles

Les auvents sont admis dans le respect des volumes, matériaux et couleurs indiquées plus bas. Leur architecture doit s'harmoniser avec le contexte environnant et l'architecture principale à laquelle ils se rattachent.

Les treilles légères sont autorisées : elles se présenteront en acier, en aluminium, en fer forgé ou en bois dont le coloris sera identique à celui employé sur les ferronneries dans le village. La couleur noir ou brune est à privilégier. Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

Les volutes et autres éléments de décor peuvent être admis sous condition de s'intégrer parfaitement au vocabulaire patrimonial existant dans le village.

Ces treilles seront accompagnées de plantations grimpantes ou de couvertures en canisse, paillasses ou bâches.

Elles pourront être couvertes de paillasses ou canisses ou encore de bâches dans la mesure où ces matériaux n'alourdissent pas visuellement l'ensemble de la treille.

### 11.1.4 Traitement des limites parcellaires

#### *11.1.4.1 Les clôtures*

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

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

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

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

- les murs chaperonnés par des tuiles,
- les murs à redents,
- les tubes horizontaux,
- les fils barbelés et grillage simple torsion.
- toutes espèces invasives listées à l'inventaire de flore du pays de Balagne

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

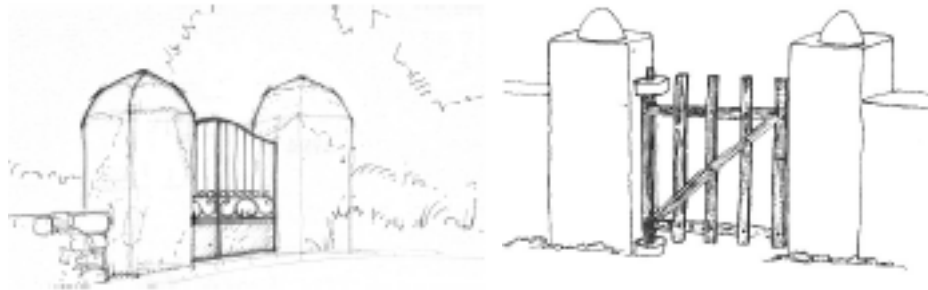
#### *11.1.4.1 Les portails*

---

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Leur coloris est identique aux menuiseries extérieures de la construction à laquelle ils se rattachent.

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



*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

## 11.2 L'implantation du bâti sur la parcelle

### 11.2.1 Toitures présentant un faîtage

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

### 11.2.2 Toitures-terrasses

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

## 11.3 Le volume du bâti

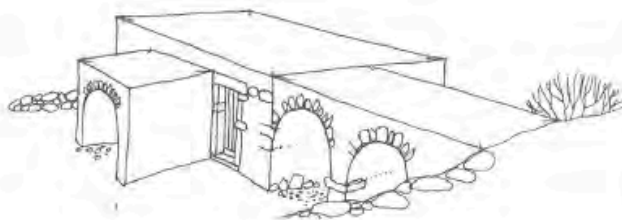
### 11.3.1 Principes généraux

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

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

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

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



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

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



### 11.3.2 Modification et l'extension du bâti existant

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

Leur restauration sera favorisée.

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

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

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

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

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que

de les éparpiller sur le volume initial.

- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des

baies, hauteurs d'étage, type de toiture.

- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec

l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

#### 11.3.2.2 Dans le cadre d'une surélévation

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

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

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

#### Comment surélever

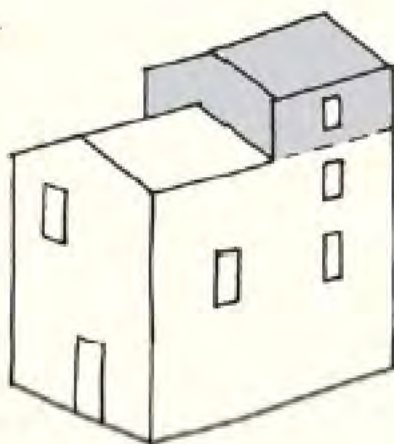


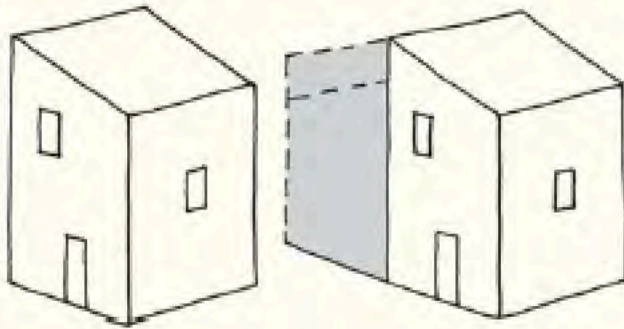
Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

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

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



sur un volume profond



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

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

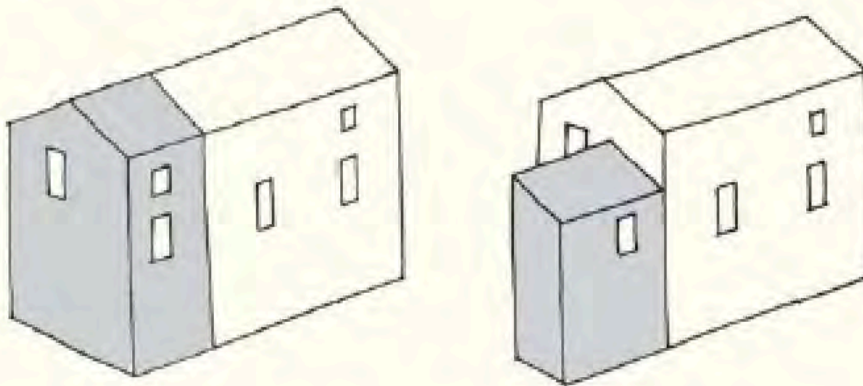


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## 11.4 Volumes annexes

A l'étage, la création d'une terrasse peut accompagner l'aménagement d'un nouvel accès extérieur.

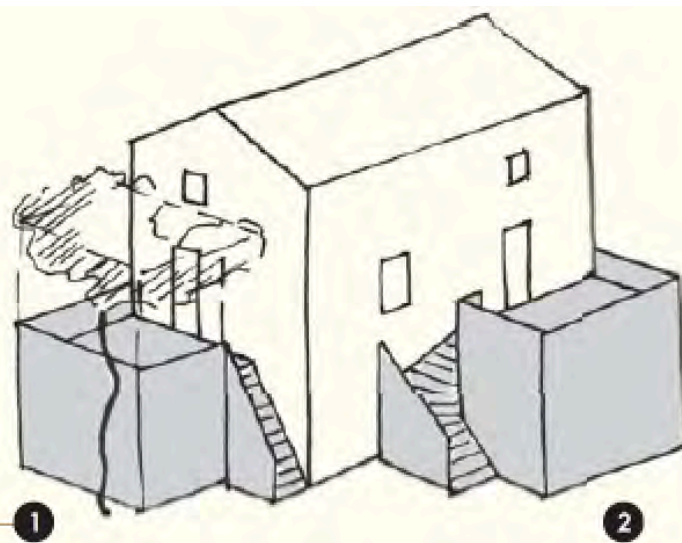


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### 11.4.1 Terrasses

Les terrasses sont admises en toiture de volumes bâtis.  
Elles seront couvertes de carreaux de terre-cuite, d'un dallage en pierre ou de bois

#### 11.4.2 Balcons

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

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

Sur les constructions neuves :

- respect de l'ordonnancement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- la profondeur du balcon est de 2 mètres maximum.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux ou reposant sur des consoles maçonnées ou métalliques de facture simple ou correspondant à une référence traditionnelle du bâti de Lumio.

#### 11.4.3 Loggias

Les loggias sont autorisées.  
Elle est fermée sur trois côtés.

#### 11.4.4 Escaliers extérieurs et perrons

Les escaliers extérieurs et les perrons d'entrée sont admis.  
Ils doivent entrer dans une composition d'ensemble de la façade.  
Ils sont couverts de carreaux de terre-cuite, d'un dallage en pierre locale ou en bois

### **11.5 Les toitures**

#### 11.5.1 Toitures à versants

Les toitures sont à deux versants sauf pour les volumes égaux ou inférieurs à 20m<sup>2</sup> : ces derniers recevront une toiture à simple versant ou une toiture-terrasse.

Les toitures quatre pentes sont à proscrire.

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

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

#### 11.5.2 Toitures-terrasses

Elles sont autorisées à condition d'être parfaitement intégrées au paysage.

Un soin particulier sera à apporter dans la composition des volumes et des hauteurs afin de valoriser l'intégration paysagère de la construction.

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées (substrat minimal de 30 cm propice au développement des plantes).

##### *11.5.2.1 Edicules en toiture*

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

##### *11.5.2.2 Acrotères*

Lorsque les toitures-terrasses ne comprennent pas de végétalisation de leur partie et lorsque les toitures-terrasses ne sont pas accessibles, les acrotères seront traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade.

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

---

Sont à proscrire :

- les matériaux techniques d'étanchéité visibles en toiture
- les édicules et équipements non camouflés

#### 11.5.3 Débords de toiture

Un simple débord de toiture (court) est préférable (30 cm max).

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

#### 11.6.1 Toitures à versants

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

#### 11.6.2 Toitures-terrasses

Les toitures terrasses comprennent des écoulements des eaux pluviales formées d'une tuile renversée encastrée dans le mur.

Des corniches à la balanine peuvent être admises : la gouttière est formée de tuiles renversées.

### **11.7 Ouvertures en façade**

#### 11.7.1 Principes généraux

Prédominance des pleins sur les vides.

En dehors des murs pignons ou en limite de mitoyenneté, les façades aveugles (non enterrées) sont interdites.

#### 11.7.2 Composition, ordonnancement

La composition des ouvertures doit faire l'objet d'une étude de façade et ne doit pas se présenter comme étant la résultante opportune d'organisation intérieure.

#### 11.7.3 Dimensions, proportions

Les vues sur le paysage ou les ouvertures sur les jardins privatifs pourront être mises en valeur par le biais de baies vitrées.

La proportion des ouvertures doit entrer dans le cadre d'une étude de composition de façade.

#### 11.7.4 Linteaux, jambages

Les linteaux sont majoritairement droits pour les baies des étages courants.

Ils peuvent présenter un arc surbaissé ou de plein cintre pour les portes d'entrée des immeubles.

#### 11.7.5 Les appuis des fenêtres

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

Les appuis de fenêtre en béton sont à proscrire.

### **11.8 Menuiseries extérieures**

#### 11.8.1 Couleurs des menuiseries

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

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

### 11.8.2 Couleurs des vitraux

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

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

### 11.8.3 Volets

Les volets sont inspirés des volets à persiennes ou des volets pleins traditionnels.

Leur teinte se coordonnent aux menuiseries des fenêtres.

### 11.8.4 Les portes d'entrées

Elles sont plus hautes que larges.

Elles peuvent être surmontée d'un linteau droit ou en arc surbaissé.

Elles peuvent être surmontée d'une imposte vitrée en plein ceintre.

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

## **11.9 Les garde-corps**

Les garde-corps sont en fer-forgé.

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

Sont interdits :

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

## **11.10 La modénature et les éléments décoratifs en façade**

La modénature est rare, elle concerne :

- soit les corniches à la génoise soulignent les débords de toiture courts,
- soit les bandeaux soulignent les portes d'entrée des constructions

## **11.11 Matériaux de façade**

### 11.11.1 Les enduits

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

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

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par broissage, sans souligner les joints de pierre.

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

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

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

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

---

### 11.11.2 La pierre

La pierre utilisée sera obligatoirement d'essence locale.

Si la pierre est utilisée en habillage d'un mur maçonné elle habillera les tableaux et retours. Les joints des murs en pierre seront soit bourrés avec des éclats de pierre, soit remplis au mortier de chaux. Dans ce dernier cas, le mortier ni en sailli ni en creux et sa teinte ne contrastera pas avec celle de la pierre.

Sont interdits :

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

Sont interdits :

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

### **11.12 Equipements annexes**

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

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

#### 11.12.1 Antennes, Paraboles

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

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

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

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

#### 11.12.2 Climatiseurs

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

### **11.13 Equipements publics**

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

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

*Règlement PLU – LUMIO*

## ARTICLE UD12 - Stationnement des véhicules

### 12.1. Dispositions générales :

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

12.1.2 En complément des espaces exigés au point 2, Des espaces seront affectés au stationnement des vélos.

12.1.3 Les aires de stationnement sur les espaces publics doivent recevoir des dispositifs de recharge des véhicules et vélos électriques à raison d'1 recharge automobile et de 2 recharges vélos par tranche de 20 véhicules.

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

12.1.5 Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par véhicule.

12.1.6 Le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).

### 2. Calcul des normes :

Calcul des normes :

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. **Les plantations choisies devront être peu gourmandes en eau.**
2. Pour toute opération comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace.
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 véhicules devront être plantées d'un arbre pour 1 place de stationnement.
4. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.
5. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.  
Pour les plantations (haies, arbustes et arbres de haute-tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.
6. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### ARTICLE UD14 - Mixité sociale

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale (SMS), sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés.



A ce titre, il convient de prévoir un secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UD du village, dans le but de freiner la spéculation foncière et de favoriser l'accueil de nouvelles familles résidentes à l'année, à proximité de la zone urbaine la mieux équipée de Lumio.

Aussi, toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 5 logements, ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher devra entendre qu'au moins 35% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants).

## **ARTICLE UD15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

### 1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### *Capteurs solaires*

Les capteurs solaires sont autorisés

Les panneaux solaires devront être traités comme des éléments de façades.

### 2- Prise en compte du vent

#### *Protection contre le vent*

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

#### *Petit éolien*

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

Les arbres éoliens sont également admis à condition qu'ils s'insèrent dans un contexte planté et que leurs coloris n'impactent pas les perspectives et respectent les couleurs naturelles de la végétation ou des constructions environnantes.

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

### **ARTICLE UD16 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

- Non réglementée.

---

# chapitre V - zone UKi

---

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

La réglementation veillera surtout à améliorer l'insertion du site militaire dans le paysage en travaillant avec soin sur les clôtures en limites de parcelle qui sont les dispositions urbaines ayant le plus d'impact

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont admises :

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et

utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du titre I du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

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

#### **1. Caractéristiques des accès**

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

#### **1 Caractéristiques des voiries**

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

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

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Eaux usées**

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

#### **3. Eaux pluviales**

Dans le cadre des aménagements, il convient :

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

---

#### 4. Autres réseaux

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

#### 5. Eclairage extérieur

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

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

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

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

En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions bordant une voie doivent être implantées en retrait des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,5 mètres

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

Non réglementée.

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

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

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

### 1. Modalités d'application des règles de hauteur

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

### 2. Hauteur maximale

Sauf prescriptions graphiques de hauteur spécifiques indiquées sur les documents graphiques, la hauteur de façade (HF) des constructions sera conforme aux servitudes aéronautiques

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

### 1 Principes généraux

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

### 2 Traitement des clôtures en limites parcellaires

Les limites parcellaires seront traitées avec soin et en pertinence avec les matériaux, les couleurs et la végétation environnants.

En limite de zone naturelle et de la voie publique, les clôtures opteront pour un traitement végétalisé de ses surfaces verticales. Les essences utilisées doivent appartenir à la famille de plantes endémiques, méditerranéennes et non invasives.

Les clôtures maçonnées doivent être réduites au minimum.

## **ARTICLE UKi12 – STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement ou d'une bande plantée de 1m<sup>2</sup> d'essences locales par place de stationnement

---

# chapitre VI - Zone UP

---

Ce secteur et son sous-secteur UPa sont dédiés aux fonctions et activités du port de plaisance de Sant Ambroggio comprenant les équipements, bureaux, services, activités liés au fonctionnement de la zone.

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

### ARTICLE UP1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2- UP sont interdites.

### ARTICLE UP2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

1. Ne sont autorisés,
  - en zone UP que les équipements publics d'infrastructure.
  - sous condition d'être liés à l'activité portuaire, en zone UPa :
    - Les constructions à usage :  
de commerce ou d'artisanat,  
de bureaux ou de service,  
d'entrepôts techniques ou commerciaux  
d'équipements et installation nécessaires à l'activité portuaire
  - est de respecter les prescriptions de l'Atlas des zones submersibles
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

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

### ARTICLE UP3 - Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UP4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Eau :

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

#### 2. Assainissement :

##### 2.1. Eaux pluviales :

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

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

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

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

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



---

## 2.2. Eaux usées

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

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

## 2.3. Rejets industriels

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

## 3. Electricité et téléphone

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

## 4. Eclairage extérieur

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

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

### **ARTICLE UP5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

### **ARTICLE UP6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **ARTICLE UP7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée

**ARTICLE UP8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

**ARTICLE UP9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

**ARTICLE UP10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

---

## **TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

---

# Chapitre I - zone AUC

---

La zone AUC est une zone d'habitat de densité moyenne qui se développe au Sud, à l'entrée du village, en dessous de la pharmacie.

Cette zone fait également l'objet d'un emplacement réservé en raison du caractère stratégique et très impactant des opérations immobilières à venir.

Par ailleurs, la zone a pour vocation d'accueillir de l'habitat social ou accession à la propriété, des équipements en lien avec le développement d'un pôle autour de la santé (maison médicale...), ainsi que l'accueil des personnes âgées.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à l'élaboration d'un plan d'ensemble faisant apparaître les éléments programmatiques préalablement cités.

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

### ARTICLE AUC1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1 Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2
- 1.2 Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement
- 1.3 Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- 1.4 L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes
- 1.5 L'implantation d'habitations légères de loisirs
- 1.6 Le stationnement isolé de caravanes
- 1.7 Les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- 1.8 Les dépôts en plein air
- 1.9 Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
- 1.10 D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
- 1.11 Les constructions à usage agricole

### ARTICLE AUC2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

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

### **2.3. Projets de logements**

Pour le secteur UC du village :

- Toute opération immobilière de plus de 5 logements prévoira au moins 60% de ses logements en T3 et plus, afin de favoriser l'installation de jeune familles sur la commune,
- toute demande d'autorisation relative à des parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et favorisera un redécoupage foncier en vue d'optimiser une densification progressive du secteur.

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

### **ARTICLE AUC3 - Accès et voirie**

#### **3.1 Principes généraux**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

#### **3.2 Aspect de la voirie**

Les voiries sont considérées comme devant s'inscrire dans le cadre incitatif des déplacements piétons et vélos, ainsi que participer à la trame verte par la plantation de végétation.

Sauf impossibilité manifeste, les nouvelles voies doivent prévoir des trottoirs de 2 mètres de part et d'autre de la chaussée, ainsi qu'une bande plantée de 1 mètre entre la chaussée et les espaces voués aux piétons. La chaussée est de 5 mètres de large.

Dans le cadre de voies déjà existantes à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 1,5m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans différence de niveau avec la voie : sans trottoirs.

Il conviendra de formaliser clairement les espaces accueillant les cheminements piétons par un revêtement spécifique, une signalisation horizontale et verticale.

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

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

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



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

La pose en ricciata est commune pour les espaces réservés aux piétons ou en partage de voirie avec les véhicules motorisés.

## ARTICLE AUC4 - Desserte par les réseaux

### 4.1. Eau :

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

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1. Eaux pluviales :

##### 4.2.1.1 Gestion des eaux de ruissellement sur la voirie

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

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

Les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux et ayant des trottoirs peuvent opter pour un aménagement d'égout latéraux de part et d'autre, tandis que celles ne comprenant pas de trottoir préféreront l'aménagement de l'égout en position centrale.

Les voies parallèles aux courbes de niveaux préféreront positionner leur égout de manière unilatérale côté aval.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale ou en fonte (égout, avaloir, plaque...)

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit pour les voies de dessertes privées, un revêtement imperméable sera préféré (stabilisé, pavés, dalles alvéolaire, gazon renforcé...)

#### 4.2.1.2 Gestion des eaux de ruissellement en dehors des zones artificialisées

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

L'ensemble des dispositifs de recueil des eaux pluviales, tels que bassins d'orage et les noues doivent s'inscrire dans la trame verte de la commune et présenter des aménagements paysagers qui participent au renouvellement de l'image de Lumio comme « ville-nature ».

#### 4.2.1.3 Gestion des eaux de ruissellement sur les parcelles privées

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

Rappelons que la zone fait l'objet d'un coefficient d'espace vert en mesure de répondre plus efficacement à la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Les parcelles privées peuvent opter pour une récupération des eaux de pluie à des fins d'usage d'entretien et d'arrosage des jardins privatifs, à ce titre, il conviendra d'opter pour une solution de stockage de préférence enterrée ou s'inscrivant dans le patrimoine rural de la commune (se référer aux citernes en pierre et chaux restaurées des jardins en terrasses dans la village). Toutes les solutions de stockage devront impérativement être couverte afin de limiter la propagation des insectes, et plus particulièrement des moustiques en saison chaude.

#### 4.2.1.4 Cours d'eau

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

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique. Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces cours d'eau, quelles que soient leur dimension est formellement interdite.

La végétation rivulaire doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

### 4.2.2. Eaux usées

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

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

### 4.2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être



déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

#### **4.3. Electricité et téléphone**

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

Les réseaux filaires devront trouver une solution de camouflage en façade des constructions, la solution optimale étant d'opter pour un encastrement des réseaux en façade.

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

#### **4. 4. Eclairage extérieur**

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

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

Les dimensions et l'identité visuelle du mobilier d'éclairage s'intégreront dans le caractère patrimonial du village ancien de Lumio. A ce titre, les matériaux et couleurs à privilégier se rapprocheront des couleurs appliquées au fer-forgé.

Un rapprochement visuel peut également s'établir entre mobilier d'éclairage et les autres mobiliers urbains tels que la signalétique, notamment celle du sentier du patrimoine : l'acier corten, dont les tons ocres s'intègrent parfaitement au milieu patrimonial et géologique local.

Le mobilier urbain peut faire l'objet d'un traitement différencié selon le quartier dans lequel il s'intègre. Il conviendra dans ce cas de se référer à une charte qui est encore à développer par la commune.

#### **ARTICLE AUC5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

#### **ARTICLE AUC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- 3.1 En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes territoriales,
- 3.2 En respectant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou de la voie projetée, tels que porté au document graphique du règlement du P.L.U.

### **ARTICLE AUC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'objet :

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

Les constructions s'implantent de préférence en limites séparatives sur un ou deux côtés, afin de favoriser la mitoyenneté du bâti. Elles peuvent également se présenter en retrait de la limite séparative sans dépasser toutefois 3 mètres.

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 3 mètres minimum.

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

### **ARTICLE AUC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf pour le cas des piscines, qui seront prévues à une distance maximale de 10 mètres par rapport à la construction principale, les constructions nouvelles s'implantent en continuité (mitoyenneté) des constructions existantes, par tranche de 20 à 30 mètres de façade. Une discontinuité entre les constructions est à prévoir tous les 20 à 30 mètres de façade, d'une largeur de 3,5 mètres minimum.

### **ARTICLE AUC9 - Emprise au sol**

<b>Destination</b>	<b>Sous destination</b>	<b>Coefficient d'emprise au sol (ces)</b>	<b>Coefficient d'espaces verts (cev)</b>
<b>Habitation</b>	Logement social ou accession à la propriété	25 %	50 %
<b>Commerces et Activités</b>	Artisanat et commerce de détail	35 %	30 %

	Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole Exploitation forestière	Non autorisée	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	35 %	30 %

## ARTICLE AUC10 - Hauteur maximum des constructions

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

- 7,5 mètres et R + 1 niveaux dans la zone UC.

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

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

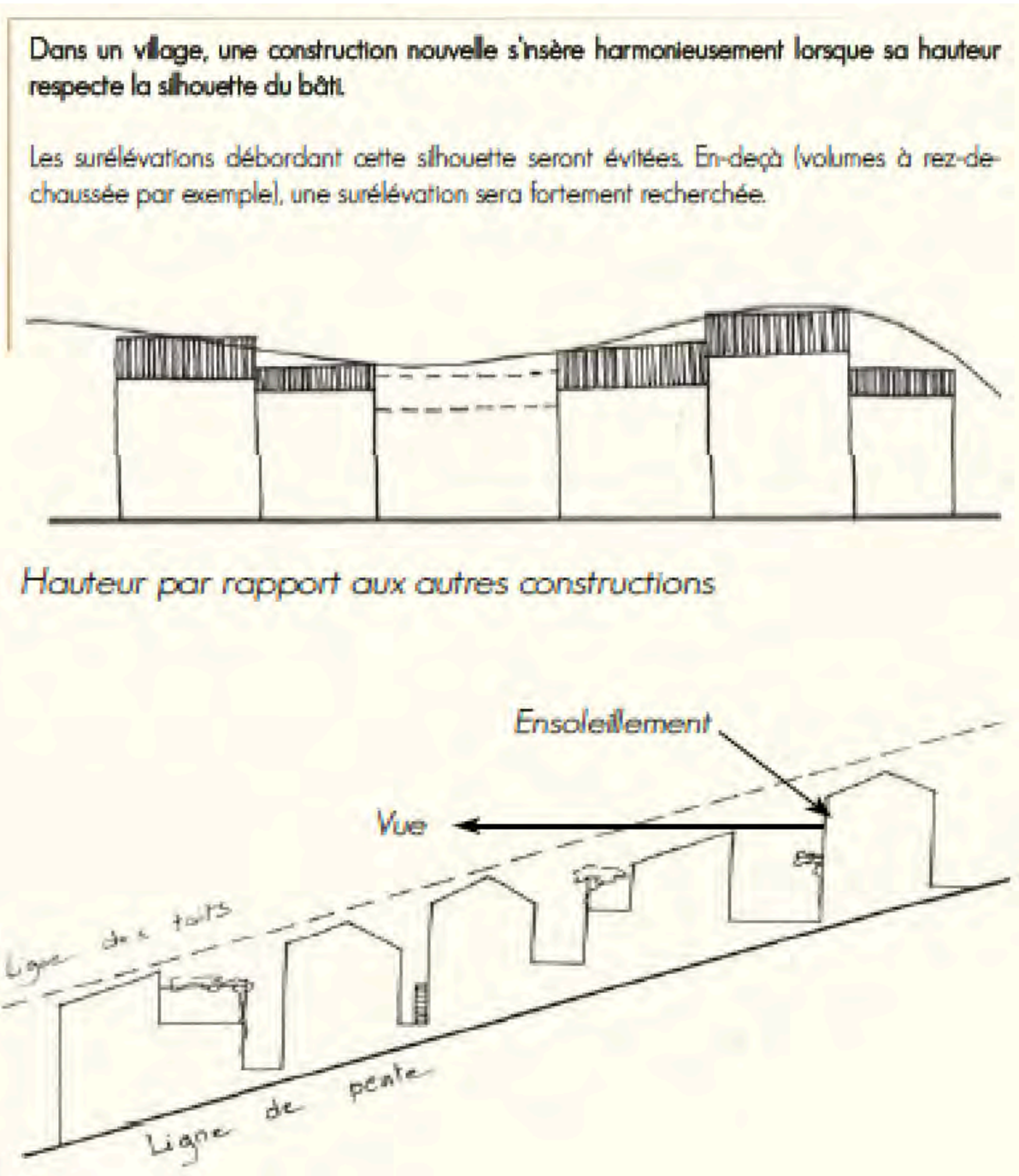
- préserver les vues sur le paysage bâti du centre ancien de Lumio depuis les espaces publics

- préserver les vues sur le littoral depuis les espaces publics

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

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

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



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

## ARTICLE AUC11 - Aspect extérieur des constructions

Il est attendu une unité architecturale et urbaine dans les lotissements, en lien avec les aspects patrimoniaux observés à Lumio.

Les règlements de lotissements devront comporter des règles précises concernant l'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent impérativement prendre en compte les règles qui suivent.

### 11.1 Aménagements extérieurs

#### 11.1.1 Murs de soutènement

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

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

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

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

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

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

Sont proscrits :

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

#### 11.1.2 Jardins

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

Des espaces de terrasses pourront être aménagés.

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

#### 11.1.3 Piscines

Les piscines et espaces extérieurs (terrasses) doivent également s'inscrire dans le paysage.

Les piscines sont autorisées dans le secteur sous conditions :

- les espaces aménagés autour du bassin (plus spécifiquement les aménagements minéralisés) seront de mêmes matériaux et mise en œuvre que la construction
- Les terrasses extérieures (terre-plein) seront de préférence en dalles de pierre locale (granitique et très ponctuellement schisteuse).
- la couleur du bassin privilégiera les couleurs sombres (vert ou bleu). Les couleurs claires ou trop vives et les bleus azurs sont à proscrire.

#### 11.1.4 Auvents et treilles

Les auvents sont admis dans le respect des volumes, matériaux et couleurs indiquées plus bas. Leur architecture doit s'harmoniser avec le contexte environnant et l'architecture principale à laquelle ils se rattachent.

Les treilles légères sont autorisées : elles se présenteront en acier, en aluminium ou en fer forgé dont le coloris sera identique à celui employé sur les ferronneries dans le village. La couleur noir ou brune est à privilégier. Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

Les volutes et autres éléments de décor peuvent être admis sous condition de s'intégrer parfaitement au vocabulaire patrimonial existant dans le village : des références photographiques au sein du village de Lumio seront demandées dans le cadre de la demande d'autorisation afin que les services instructeurs soient en mesure de vérifier la compatibilité du décor du projet de treille avec des réalisations déjà existantes dans le village.

Ces treilles seront accompagnées de plantations grimpantes. Elles pourront être couvertes de paillasses ou canisses ou encore de bâches dans la mesure où ces matériaux n'alourdissent pas visuellement l'ensemble de la treille.

#### 11.1.4 Traitement des limites parcellaires

##### *11.1.4.1 Les clôtures*

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

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

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

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

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

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

##### *11.1.4.1 Les portails*

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Leur coloris est identique aux menuiseries extérieures de la construction à laquelle ils se rattachent.

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

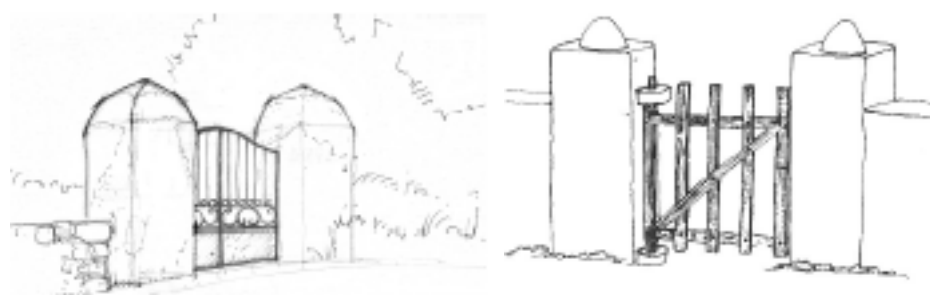


Illustration issue de la ZPPAUP de Lama  
Règlement PLU – LUMIO

## 11.2 L'implantation du bâti sur la parcelle

### 11.2.1 Toitures présentant un faîtage

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

### 11.2.2 Toitures-terrasses

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

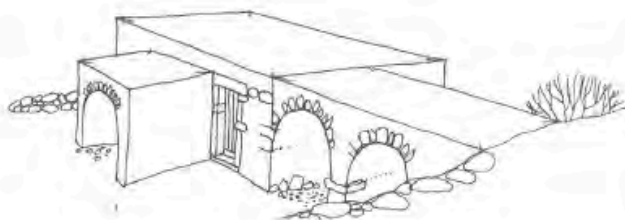
## 11.3 Le volume du bâti

### 11.3.1 Principes généraux

Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples. Les étages supérieurs ne se présenteront pas en saillie vis à vis des étages des étages inférieurs sauf pour le cas du niveau de rez-de-chaussée.

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

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



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

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



### 11.3.2 Modification et l'extension du bâti existant

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

Leur restauration sera favorisée.

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

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

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

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

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que



de les éparpiller sur le volume initial.

- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des

baies, hauteurs d'étage, type de toiture.

- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec

l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

#### 11.3.2.2 Dans le cadre d'une surélévation

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

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

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

#### Comment surélever

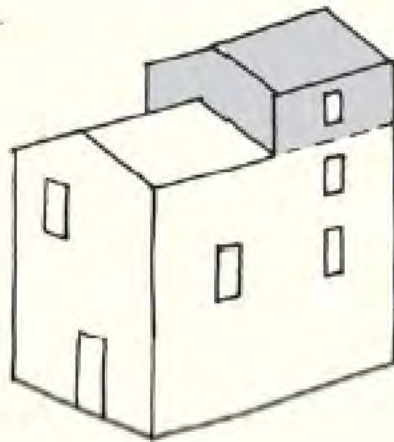


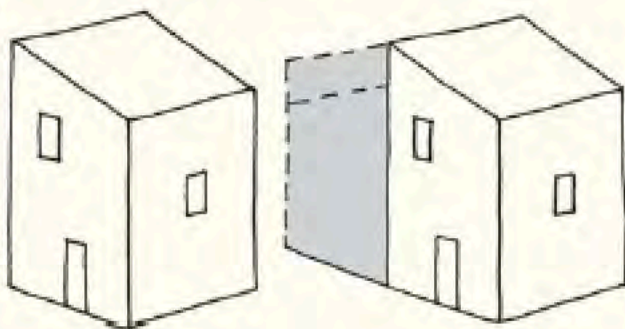
Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

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

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



sur un volume profond



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

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

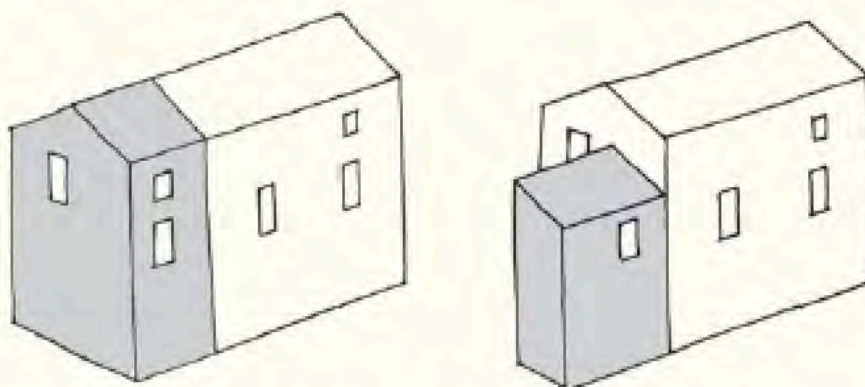


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## 11.4 Volumes annexes

A l'étage, la création d'une terrasse peut accompagner l'aménagement d'un nouvel accès extérieur.

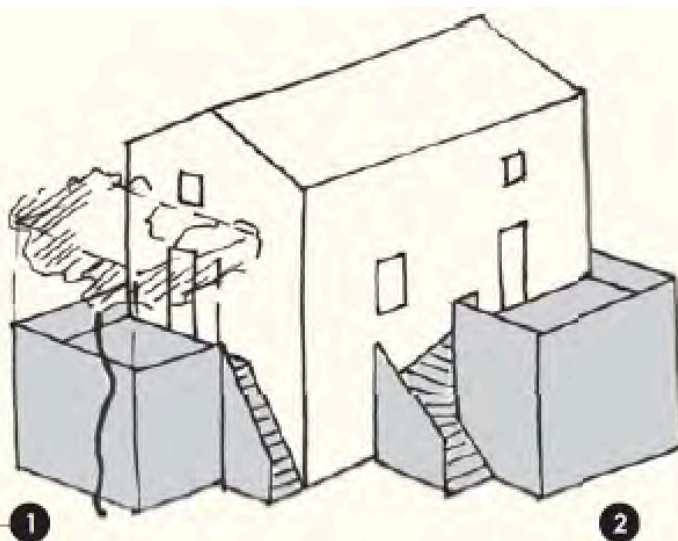


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### 11.4.1 Terrasses

Les terrasses sont admises en toiture de volumes bâtis.

Elles seront couvertes de carreaux de terre-cuite ou d'un dallage en pierre.

#### 11.4.2 Balcons

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

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

Sur les constructions neuves :

- respect de l'ordonnancement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- la profondeur du balcon est de 2 mètres maximum.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux ou reposant sur des consoles maçonnées ou métalliques de facture simple ou correspondant à une référence traditionnelle du bâti de Lumio.

#### 11.4.3 Loggias

Les loggias sont autorisées.

Elle est fermée sur trois côtés.

#### 11.4.4 Escaliers extérieurs et perrons

Les escaliers extérieurs et les perrons d'entrée sont admis.

Ils doivent entrer dans une composition d'ensemble de la façade.

Ils sont couverts de carreaux de terre-cuite ou d'un dallage en pierre locale.

### **11.5 Les toitures**

#### 11.5.1 Toitures à versants

Les toitures sont à deux versants sauf pour les volumes égaux ou inférieurs à 20m<sup>2</sup> : ces derniers recevront une toiture à simple versant ou une toiture-terrasse.

Les toitures quatre pentes sont à proscrire.

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

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

#### 11.5.2 Toitures-terrasses

Elles sont autorisées à condition d'être parfaitement intégrées au paysage.

Un soin particulier sera à apporter dans la composition des volumes et des hauteurs afin de valoriser l'intégration paysagère de la construction.

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées (substrat minimal de 30 cm propice au développement des plantes).

##### *11.5.2.1 Edicules en toiture*

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

##### *11.5.2.2 Acrotères*

Lorsque les toitures-terrasses ne comprennent pas de végétalisation de leur partie et lorsque les toitures-terrasses ne sont pas accessibles, les acrotères seront traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade. Ils sont réduits au minimum, c'est à dire à 10 cm de hauteur maximum, conformément aux spécificités balanines.

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

Sont à proscrire :

- les matériaux techniques d'étanchéité visibles en toiture
- les édicules et équipements non camouflés

#### 11.5.3 Débords de toiture

Un simple débord de toiture (court) est préférable (30 cm max).

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

#### 11.6.1 Toitures à versants

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

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

#### 11.6.2 Toitures-terrasses

Les toitures terrasses comprennent des écoulements des eaux pluviales formées d'une tuile renversée encastrée dans le mur.

Des corniches à la balanine peuvent être admises : la gouttière est formée de tuiles renversées.

### **11.7 Ouvertures en façade**

#### 11.7.1 Principes généraux

Prédominance des pleins sur les vides.

En dehors des murs pignons ou en limite de mitoyenneté, les façades aveugles (non enterrées) sont interdites.

#### 11.7.2 Composition, ordonnancement

Les portes et fenêtres se superposent généralement à l'axe.

La composition des ouvertures doit faire l'objet d'une étude de façade et ne doit pas se présenter comme étant la résultante opportune d'organisation intérieure.

#### 11.7.3 Dimensions, proportions

Les baies généralement sont plus hautes que larges.

Les vues sur le paysage ou les ouvertures sur les jardins privatifs pourront être mises en valeur par le biais de baies vitrées.

La proportion des ouvertures doit entrer dans le cadre d'une étude de composition de façade.

#### 11.7.4 Linteaux, jambages

Les linteaux sont majoritairement droits pour les baies des étages courants.

Ils peuvent présenter un arc surbaissé ou de plein cintre pour les portes d'entrée des immeubles.

Les arcades peuvent faire l'objet d'une autorisation aux conditions suivantes :

- consultation d'un architecte et sur conseil de l'ABF de Haute-Corse,
- appartenir à un projet d'ensemble immobilier de type collectif présentant un mixité fonctionnelle
- se développer en rez-de-chaussée des immeubles de manière continue,
- d'offrir une promenade sous arcades d'une profondeur de 3 mètres minimum.

#### 11.7.5 Les appuis des fenêtres

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

Les appuis de fenêtre en béton sont à proscrire.

## 11.8 Menuiseries extérieures

### 11.8.1 Couleurs des menuiseries

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

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

### 11.8.2 Couleurs des vitraux

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

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

### 11.8.3 Volets

Les volets sont inspirés des volets à persiennes ou des volets pleins traditionnels.

Leur teinte se coordonnent aux menuiseries des fenêtres.

### 11.8.4 Les portes d'entrées

Elles sont plus hautes que larges.

Elles peuvent être surmontée d'un linteau droit ou en arc surbaissé.

Elles peuvent être surmontée d'une imposte vitrée en plein ceintre.

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

## 11.9 Les garde-corps

Les garde-corps sont en fer-forgé.

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

Sont interdits :

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

## 11.10 La modénature et les éléments décoratifs en façade

La modénature est rare, elle concerne :

- soit les corniches à la génoise soulignent les débords de toiture courts,
- soit les bandeaux soulignent les portes d'entrée des constructions

## 11.11 Matériaux de façade

### 11.11.1 Les enduits

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

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

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par brossage, sans souligner les joints de pierre.

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

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

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

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

#### 11.11.2 La pierre

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

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

Le simple plaquage est interdit.

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

Sont interdits :

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

Sont interdits :

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

### **11.12 Equipements annexes**

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

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

#### 11.12.1 Antennes, Paraboles

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

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

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

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

#### 11.12.2 Climatiseurs

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

### **11.13 Equipements publics**

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

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

## **ARTICLE AUC12 - Stationnement des véhicules**

### **12.1. Dispositions générales :**

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

12.1.2 En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 10 % du nombre de places exigées pour les voitures.

12.1.3 Les aires de stationnement sur les espaces publics doivent recevoir des dispositifs de recharge des véhicules et vélos électriques à raison d'1 recharge automobile et de 2 recharges vélos par tranche de 20 véhicules.

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

12.1.5 Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par véhicule.

12.1.6 Le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).

### **12.2. Normes de stationnement :**

Calcul des normes :

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

#### 12.2.1 Constructions à usage d'habitat :

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

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

#### 12.2.2 Constructions à usage d'activités :

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

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

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

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

## **ARTICLE AUC13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

13.1 Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.  
**Les plantations choisies devront être peu gourmandes en eau.**

13.2 Pour toute opération comportant plus de 5 logements, il devra être réalisé un espace vert de pleine terre collectif dont la surface ne pourra pas être inférieure à 10 % de la surface du terrain.

13.3 Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre de haute tige par place de stationnement. Dans le cadre d'aire de stationnement de plus de 5 places, les plantations peuvent être groupées sous forme de petits bosquets tous les 5 places maximum. Le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).

13.4 Les bas côtés des chaussées sont végétalisés par des arbres de haute tige pour un apport d'ombre. Si cette disposition est impossible, il convient d'opter pour une végétalisation des bas côtés par des arbustes. Les voies publiques trop étroites pour convenir d'une végétalisation de ses bas-côtés privilégieront des solutions de végétalisation verticale (murets jardinières, murs et barrière végétalisés ou suspendue accompagnant le mobilier urbain).

13.5 Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.

Pour les plantations (haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

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

## ARTICLE AUC14 - Mixité sociale

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale (SMS), sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés.

A ce titre, il convient de prévoir un secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UC du village, dans le but de freiner la spéculation foncière et de favoriser l'accueil de nouvelles familles résidentes à l'année, à proximité de la zone urbaine la mieux équipée de Lumio.

Aussi, toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 5 logements, ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher devra entendre qu'au moins 35% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants).

## ARTICLE AUC15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

### 15.1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

#### *Capteurs solaires*

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

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

### 15. 2- Prise en compte du vent

#### *Protection contre le vent*

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

#### *Petit éolien*

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

Les arbres éoliens sont également admis à condition qu'ils s'insèrent dans un contexte planté et que leurs coloris n'impactent pas les perspectives et respectent les couleurs naturelles de la végétation ou des constructions environnantes.

*Règlement PLU – LUMIO*



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

#### ARTICLE AUC16 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

## chapitre II - Zone AUD

Les deux zones AUD sont des zones résidentielles de type « ville-jardin » qui se développent à l'Ouest du village de Lumio, au Nord du cours d'eau du Rivu et au Nord du village.

Ces zones ont pour vocation de recevoir de l'habitat, et des activités en lien avec l'hébergement touristique et la valorisation de l'agro-tourisme.

Ces zones sont inscrites dans un cadre paysager et agricole à préserver et mettre en valeur. Par ailleurs, cette zone a pour but d'insérer une mixité sociale au sein des logements.

L'urbanisation des zones AUD est conditionnée à la desserte en réseaux (eau, assainissement, électricité, voies de desserte) sur l'ensemble de la zone, à l'échelle de la parcelle.

Les zones AUD devront faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Il est conseillé aux propriétaires concernés de constituer une Association Foncière Urbaine afin de pouvoir concerter et parler d'une seule voie.

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

#### ARTICLE AUD1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1 Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, et les installations et constructions à usage d'activités industrielles qui ne relèvent pas d'un intérêt général et/ou d'une utilité publique, à l'exception de ceux visés à l'article AUD2.
- 1.2 Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- 1.3 Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- 1.4 L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
- 1.5 L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.6 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.7 Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.8 Les dépôts en plein air.
- 1.9 Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
- 1.10 D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle (atelier de mécanique, établissement de soins, hôpital, clinique, installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation)
- 1.11 Les constructions à usage agricole

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

- 2.1 Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
- 2.3 qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée et qu'elles participent à son bon

fonctionnement

2.4 que leur implantation, leurs équipements associés et leurs dispositions soient conformes avec la réglementation en vigueur pour ce qui concerne la sécurité des personnes et des biens environnants, les nuisances entraînées et les modalités de construction

2.5 Les travaux de confortation et de réhabilitation des immeubles bâtis existants, sans augmentation de la surface de plancher hors œuvre, brute ou nette, existante avant travaux.

2.6 Projets de logements

- toute opération immobilière de plus de 5 logements prévoira au moins 60% de ses logements en T3 et plus, afin de favoriser l'installation de jeune familles sur la commune,
- toute demande d'autorisation relative à des parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et favorisera un redécoupage foncier dans le but de garantir un renforcement urbain de ces secteurs.

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

### ARTICLE AUD3 - Accès et voirie

#### 3.1 Principes généraux

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

#### 3.2 Aspect de la voirie

Les voiries sont considérées comme devant s'inscrire dans le cadre incitatif des déplacements piétons et vélos, ainsi que participer à la trame verte par la plantation de végétation.

Sauf impossibilité manifeste, les nouvelles voies doivent prévoir des trottoirs de 2 mètres de part et d'autre de la chaussée, ainsi qu'une bande plantée de 1 mètre entre la chaussée et les espaces voués aux piétons. La chaussée est de 5 mètres de large.

Dans le cadre de voies déjà existantes, à requalifier, les voies ne supportant pas l'aménagement de trottoirs d'au moins 1,5m devront opter pour un aménagement urbain piéton sans différence de niveau avec la voie : sans trottoirs.

Il conviendra de formaliser clairement les espaces accueillant les cheminements piétons par un revêtement spécifique, une signalisation horizontale et verticale.

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

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

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



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

La pose en ricciata est commune pour les espaces réservés aux piétons ou en partage de voirie avec les véhicules motorisés.

## ARTICLE AUD4 - Desserte par les réseaux

### 4.1. Eau :

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

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1. Eaux pluviales :

##### 4.2.1.1 Gestion des eaux de ruissellement sur la voirie

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

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

Les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux et ayant des trottoirs peuvent opter pour un aménagement d'égout latéraux de part et d'autre, tandis que celles ne comprenant pas de trottoir préféreront l'aménagement de l'égout en position centrale.

Les voies parallèles aux courbes de niveaux préféreront positionner leur égout de manière unilatérale côté aval.

Les aménagements propres à l'écoulement de l'eau sur les voiries seront traités de préférence en pierre locale ou en fonte (égout, avaloir, plaque...)

Le traitement des espaces de voirie en bitume noir imperméable est proscrit pour les voies de dessertes privées, un revêtement imperméable sera préféré (stabilisé, pavés, dalles alvéolaire, gazon renforcé...)

#### *4.2.1.2 Gestion des eaux de ruissellement en dehors des zones artificialisées*

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

L'ensemble des dispositifs de recueil des eaux pluviales, tels que bassins d'orage et les noues doivent s'inscrire dans la trame verte de la commune et présenter des aménagements paysagers qui participent au renouvellement de l'image de Lumio comme « ville-nature ».

#### *4.2.1.3 Gestion des eaux de ruissellement sur les parcelles privées*

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

Rappelons que la zone fait l'objet d'un coefficient d'espace vert en mesure de répondre plus efficacement à la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Les parcelles privées peuvent opter pour une récupération des eaux de pluie à des fins d'usage d'entretien et d'arrosage des jardins privatifs, à ce titre, il conviendra d'opter pour une solution de stockage de préférence enterrée ou s'inscrivant dans le patrimoine rural de la commune (se référer aux citernes en pierre et chaux restaurées des jardins en terrasses dans la village). Toutes les solutions de stockage devront impérativement être couverte afin de limiter la propagation des insectes, et plus particulièrement des moustiques en saison chaude.

#### *4.2.1.4 Cours d'eau*

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique. Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces cours d'eau, quelles que soient leur dimension est formellement interdite.

La végétation rivulaire doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

### 4.2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées y compris les eaux ménagères est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

### 4.2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être

déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

#### 4.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les réseaux filaires devront trouver une solution de camouflage en façade des constructions, la solution optimale étant d'opter pour un encastrement des réseaux en façade.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

#### 4. 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

Les matériaux et couleurs à préférer se rapprocheront des couleurs appliquées au fer-forgé.

Un rapprochement visuel peut également s'établir entre mobilier d'éclairage et les autres mobiliers urbains tels que la signalétique, notamment celle du sentier du patrimoine : l'acier corten, dont les tons ocres s'intègre parfaitement au milieu patrimonial et géologique local.

Le mobilier urbain peut faire l'objet d'un traitement différencié selon le quartier dans lequel il s'intègre. Il conviendra dans ce cas de se référer à une charte qui est encore à développer par la commune.

### ARTICLE AUD5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé

### ARTICLE AUD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée (balcon non compris) :

- En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes territoriales,

- En respectant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou de la voie projetée, tels que porté au document graphique du règlement du P.L.U.

## **ARTICLE AUD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'objet :

3. rechercher la densité
4. préserver des respirations entre les constructions mitoyennes

Les constructions s'implantent de préférence en limites séparatives sur un ou deux côtés, afin de favoriser la mitoyenneté du bâti. Elles peuvent également se présenter en retrait de la limite séparative sans dépasser toutefois 3 mètres.

Pour les piscines cette distance, calculée à partir de l'extérieur de la maçonnerie, est portée à 3 mètres minimum.

Conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, une servitude de cour commune pourra être établie. Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celles définies plus haut avec un minimum de 3 m lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. Dans ce cas, l'assiette de la cour commune ne pourra être partagée que par un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'une claire-voie, la hauteur totale de cette clôture ne pouvant excéder 2,50 m.

## **ARTICLE AUD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf pour le cas des piscines, qui seront prévues à une distance maximale de 10 mètres par rapport à la construction principale, les constructions nouvelles s'implantent en continuité (mitoyenneté) des constructions existantes, par tranche de 20 à 30 mètres de façade. Une discontinuité entre les constructions est à prévoir tous les 20 à 30 mètres de façade, d'une largeur de 3,5 mètres minimum.

## **ARTICLE AUD9 - Emprise au sol**

<b>Destination</b>	<b>Sous destination</b>	<b>Coefficient d'emprise au sol (ces)</b>	<b>Coefficient d'espaces verts (cev)</b>
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 % en droit commun</li> <li>• Pour les opérations de logements (lotissement, habitat groupé) le CES est de 35 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 %</li> <li>• Pour les opérations de logements (lotissement, habitat groupé) le CEV est de 30 %</li> </ul>

<b>Commerces et Activités</b>	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	36 %	30
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole Exploitation forestière	Non autorisée	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	35 %	35 %

#### ARTICLE AUD10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

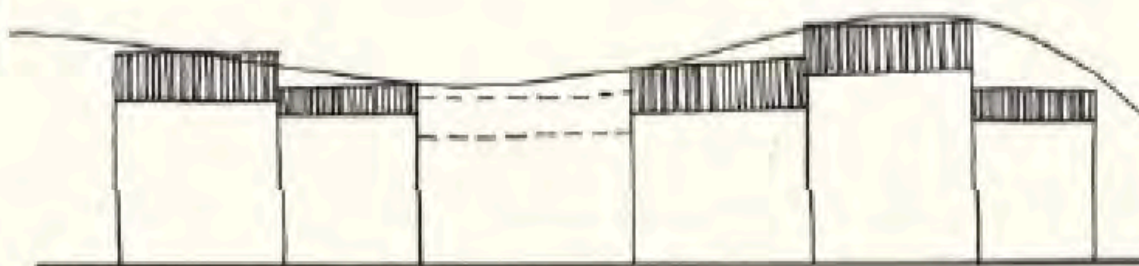
- 7 mètres et R + 1 niveaux dans la zone UD.

La hauteur admise des vide-sanitaires ne dépassera pas 1,5 mètres.

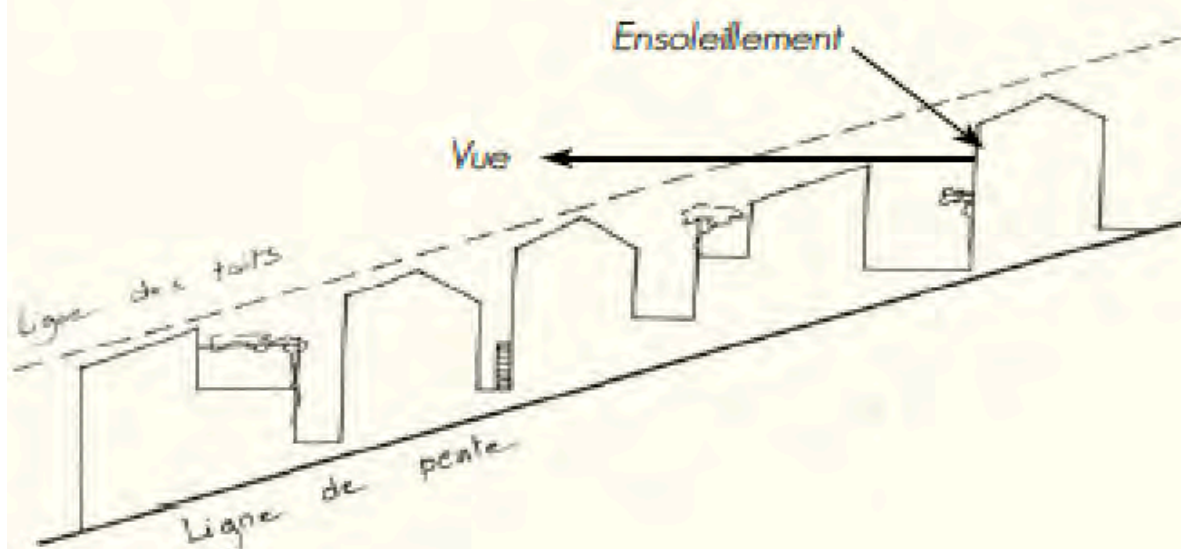


Dans un village, une construction nouvelle s'insère harmonieusement lorsque sa hauteur respecte la silhouette du bâti.

Les surélévations débordant cette silhouette seront évitées. En-deçà (volumes à rez-de-chaussée par exemple), une surélévation sera fortement recherchée.



*Hauteur par rapport aux autres constructions*



*Illustrations : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne*

## **ARTICLE AUD11 - Aspect extérieur des constructions**

Il est attendu une unité architecturale et urbaine dans les lotissements, en lien avec les aspects patrimoniaux observés à Lumio.

Les règlements de lotissements devront comporter des règles précises concernant l'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent impérativement prendre en compte les règles qui suivent.

### **11.1 Aménagements extérieurs**

### 11.1.1 Murs de soutènement

L'ensemble de la zone étant soumise à une contrainte topographique forte et une densité plus faible des constructions, il convient de règlementer l'aspect extérieur des aménagements en terrasses : excavations et remblais.

Les terrains seront aménagés en terrasses, comme il est d'usage en milieux urbain contraints.

Ces terrasses ne pourront dépasser plus de 3 mètres de hauteur afin de limiter l'impact visuel de l'excavation ou du remblai sur le paysage environnant.

Une étude structure sera attendue pour les murs de soutènement dépassant 1,5m de hauteur.

Les murs de soutènements présenteront une épaisseur de 40cm minimum et comprendront les dispositifs nécessaires au drainage des eaux de pluie.

Sont admis les murs en pierres sèches, en moellons, en pierre de taille, en briques, en béton banché (planchette) teinté dans la masse.

Sont proscrits :

5. les murs de soutènement en blocs bétons, en gabions et en module béton-jardinière
6. Les talus en enrochement et enherbés

### 11.1.2 Jardins

Les jardins seront plantés d'essences locales ou de vergers.

Des espaces de terrasses pourront être aménagés.

Il conviendra de préférer les terrasses dallées, pavées ou sur plot afin de préserver une capacité maximale d'absorption des eaux de pluie sur la partie de la parcelle non bâtie.

### 11.1.3 Piscines

Les piscines et espaces extérieurs (terrasses) doivent également s'inscrire dans le paysage.

Les piscines sont autorisées dans le secteur sous conditions :

- les espaces aménagés autour du bassin (plus spécifiquement les aménagements minéralisés) seront de mêmes matériaux et mise en œuvre que la construction
- Les terrasses extérieures (terre-plein) seront de préférence en dalles de pierre locale (granitique et très ponctuellement schisteuse).
- la couleur du bassin privilégiera les couleurs sombres (vert ou bleu). Les couleurs claires ou trop vives et les bleus azurs sont à proscrire.

### 11.1.4 Auvents et treilles

Les auvents sont admis dans le respect des volumes, matériaux et couleurs indiquées plus bas. Leur architecture doit s'harmoniser avec le contexte environnant et l'architecture principale à laquelle ils se rattachent.

Les treilles légères sont autorisées : elles se présenteront en acier, en aluminium ou en fer-forgé dont le coloris sera identique à celui employé sur les ferronneries dans le village. La couleur noir ou brune est à privilégier. Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

Les volutes et autres éléments de décor peuvent être admis sous condition de s'intégrer parfaitement au vocabulaire patrimonial existant dans le village : des références photographiques au sein du village de Lumio seront demandées dans le cadre de la demande d'autorisation afin que les services instructeurs soient en mesure de vérifier la compatibilité du décor du projet de treille avec des réalisations déjà existantes dans le village.

Ces treilles seront accompagnées de plantations grimpantes.

Elles pourront être couvertes de pailles ou de canisses ou encore de bâches dans la mesure où ces matériaux n'alourdissent pas visuellement l'ensemble de la treille.

#### 11.1.4 Traitement des limites parcellaires

##### *11.1.4.1 Les clôtures*

Elles seront formées de préférence par des murs ou du végétal ou de la ferronnerie.

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

Les clôtures de plus de 1 mètre de hauteur s'assureront de leur intégration patrimoniale bâtie et paysagère.

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

- les grillages de type industriels et toute clôture plastifiée sont à proscrire.
- les murs chaperonnés par des tuiles,
- les murs à redents,
- les tubes horizontaux,
- les fils barbelés et grillage simple torsion.
- toutes espèces invasives listées à l'inventaire de flore du pays de Balagne

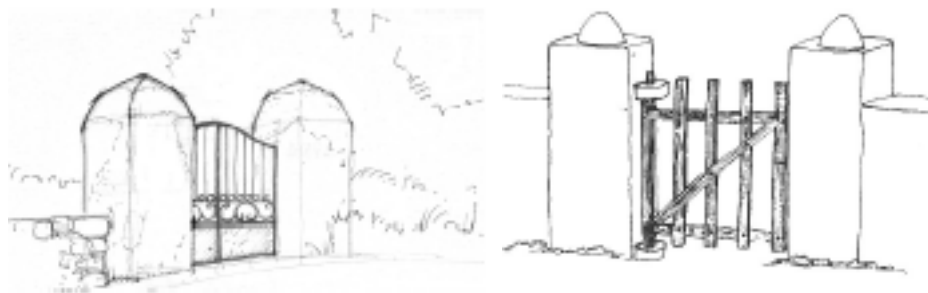
En limite de zones naturelles et agricoles, les limites parcellaires pourront être formalisées par de simples piquets de bois ronds reliés entre eux par un fil galvanisé. La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

##### *11.1.4.1 Les portails*

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Leur coloris est identique aux menuiseries extérieures de la construction à laquelle ils se rattachent.

Les piliers maçonnés, lorsqu'ils existent présentent une hauteur inférieure ou égale à la clôture à laquelle ils se rattachent.



*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

## **11.2 L'implantation du bâti sur la parcelle**

### 11.2.1 Toitures présentant un faîtage

Les constructions devront s'inscrire dans la pente, les faîtages des toitures doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

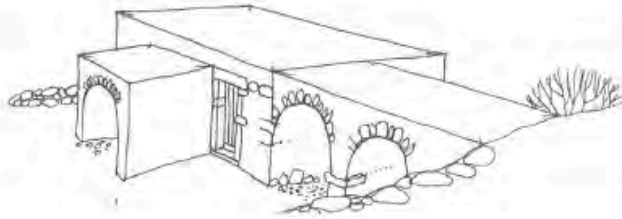
### 11.2.2 Toitures-terrasses

Dans le cadre d'une toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement aux courbes de niveaux.

### 11.3 Le volume du bâti

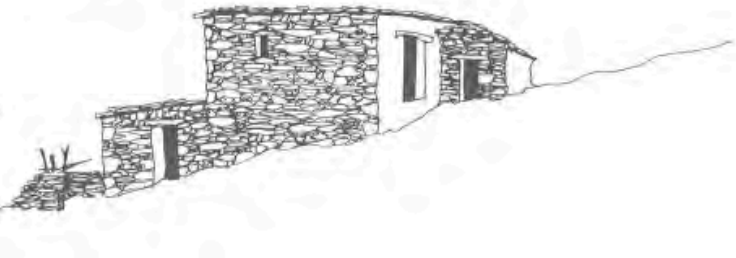
#### 11.3.1 Principes généraux

Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples. Les étages supérieurs ne se présenteront pas en saillie vis à vis des étages des étages inférieurs sauf pour le cas du niveau de rez-de-chaussée. Les nouvelles constructions et les modifications de volumes devront se conformer à ces types de volumes. L'architecture devra afficher une parenté avec le bâti traditionnel rural de Balagne.



*L'évidente parenté entre architectures traditionnelles et contemporaines.*

*Dessin du haut : J. Poncin,  
et du bas : J. Orsolini.*



#### 11.3.2 Modification et l'extension du bâti existant

De manière générale, les façades et les volumes seront conservés dans leurs dispositions initiales.

Leur restauration sera favorisée.

Dans tous les cas, les modifications de façade devront respecter les proportions des ouvertures, la modénature générale de la façade, son rythme et son ordonnancement.

##### 11.3.2.1 Dans le cadre d'une extension.

La partie nouvelle doit obéir aux mêmes règles que les constructions neuves.

Toutefois, le problème est plus complexe, car il convient en même temps de mettre en valeur l'existant et garder une cohérence à l'ensemble.

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que

de les éparpiller sur le volume initial.

- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des

baies, hauteurs d'étage, type de toiture.

- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec

l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

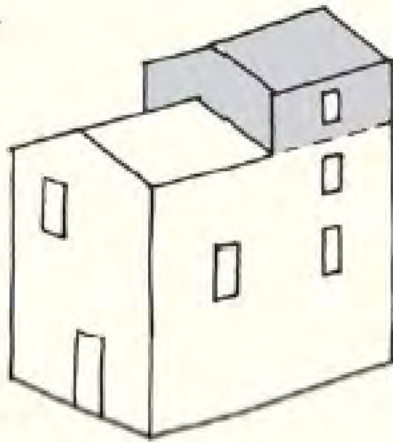
##### 11.3.2.2 Dans le cadre d'une surélévation

Les surélévations des constructions existantes sont autorisées, dans le respect des règles de hauteur maximale décrites par ailleurs.

La toiture, les nouvelles fenêtres ou éléments architecturaux d'accompagnement doivent suivre, s'il y a lieu, les règles communes.

La surélévation devra s'accompagner d'une amélioration de l'aspect du bâti initial : réfection de l'enduit sur l'ensemble des façades de l'immeuble...

### Comment surélever

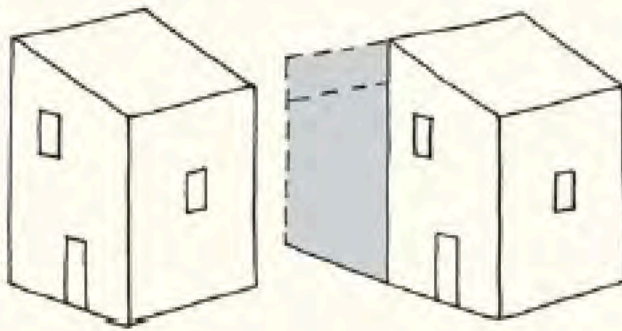


*Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne*

Les extensions verticales et horizontales devront répondre au respect du gabarit du volume initial. Ainsi, la surélévation devra respecter l'aplomb des façades et ne présenter aucun retrait ou saillie.

L'extension horizontale devra inscrire une de ses façades dans la continuité de la façade principale du bâtiment.

sur un volume profond



Selon l'importance du pignon modifié, l'agrandissement en partie arrière atteindra le faitage ou sera limité à l'étage inférieur. Dans un village en pente, il sera limité au faitage afin de ne pas gêner la vue et dissimuler les façades des maisons situées en amont.

Agrandir dans la continuité ou différencier les hauteurs distinctement. Eviter les décalages de toiture minimes.

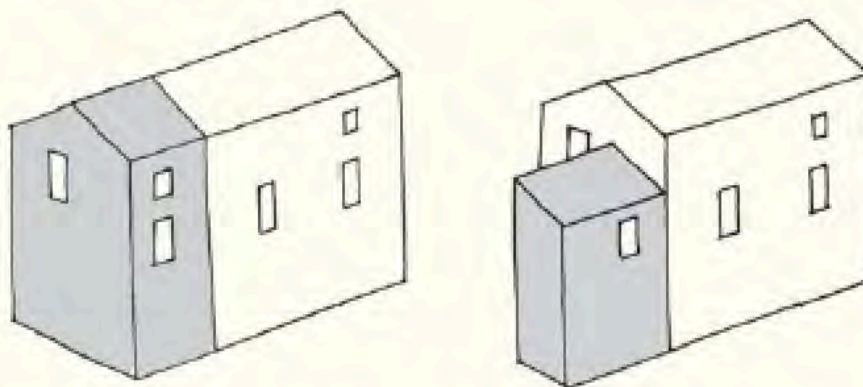


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## 11.4 Volumes annexes

A l'étage, la création d'une terrasse peut accompagner l'aménagement d'un nouvel accès extérieur.

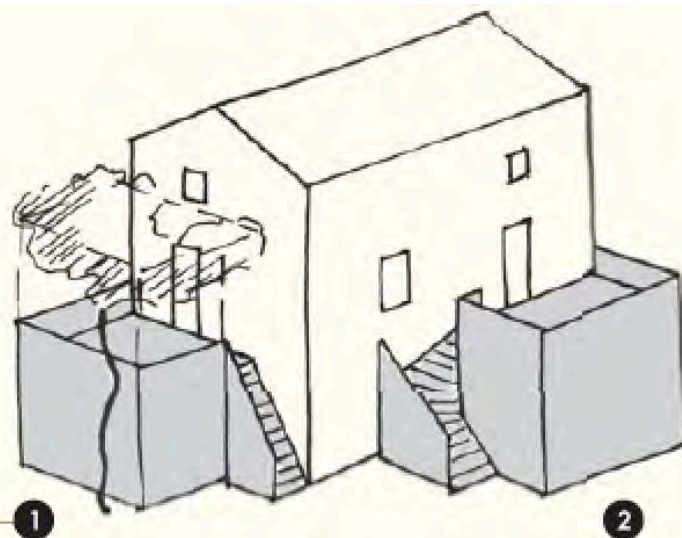


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### 11.4.1 Terrasses

Les terrasses sont admises en toiture de volumes bâtis.



Elles seront couvertes de carreaux de terre-cuite ou d'un dallage en pierre.

#### 11.4.2 Balcons

Il est également possible de transformer une fenêtre en porte-fenêtre et balcon à condition que :

- la composition générale de la façade existante soit respectée
- le garde-corps soit positionné en tableau
- les volets soient reconstitués à l'emplacement initial

Sur les constructions neuves :

- respect de l'ordonnancement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- la profondeur du balcon est de 2 mètres maximum.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux ou reposant sur des consoles maçonnées ou métalliques de facture simple ou correspondant à une référence traditionnelle du bâti de Lumio.

#### 11.4.3 Loggias

Les loggias sont autorisées.

Elle est fermée sur trois côtés.

#### 11.4.4 Escaliers extérieurs et perrons

Les escaliers extérieurs et les perrons d'entrée sont admis.

Ils doivent entrer dans une composition d'ensemble de la façade.

Ils sont couverts de carreaux de terre-cuite ou d'un dallage en pierre locale.

### **11.5 Les toitures**

#### 11.5.1 Toitures à versants

Les toitures sont à deux versants sauf pour les volumes égaux ou inférieurs à 20m<sup>2</sup> : ces derniers recevront une toiture à simple versant ou une toiture-terrasse.

Les toitures quatre pentes sont à proscrire.

Les toitures en PST recevront des tuiles de courant et de couvert.

Le débord de toiture de la PST devra être invisible depuis l'espace public.

#### 11.5.2 Toitures-terrasses

Elles sont autorisées à condition d'être parfaitement intégrées au paysage.

Un soin particulier sera à apporter dans la composition des volumes et des hauteurs afin de valoriser l'intégration paysagère de la construction.

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées (substrat minimal de 30 cm propice au développement des plantes).

##### *11.5.2.1 Edicules en toiture*

L'ensemble des édicules maçonnés et autres équipements spécifiques (moteurs de climatisation, moteur et gainage de ventilation, antennes et paraboles...) en toiture doivent être dûment organisés et camouflés en toiture et composer avec les lignes et les matériaux de l'architecture d'ensemble.

##### *11.5.2.2 Acrotères*

Lorsque les toitures-terrasses ne comprennent pas de végétalisation de leur partie et lorsque les toitures-terrasses ne sont pas accessibles, les acrotères seront traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade. Ils sont réduits au minimum, c'est à dire à 10 cm de hauteur maximum, conformément aux spécificités balanines.

Ils ne présenteront aucune saillie ou retrait par rapport à l'aplomb des façades.

Sont à proscrire :

- les matériaux techniques d'étanchéité visibles en toiture
- les édicules et équipements non camouflés

#### 11.5.3 Débords de toiture

Un simple débord de toiture (court) est préférable (30 cm max).

### **11.6 Descentes d'eaux pluviales**

#### 11.6.1 Toitures à versants

Les descentes d'eaux pluviales seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne.

Elles seront en zinc (plus ponctuellement en cuivre d'aspect patiné) et les dauphins seront en fonte.

#### 11.6.2 Toitures-terrasses

Les toitures terrasses comprennent des écoulements des eaux pluviales formées d'une tuile renversée encastrée dans le mur.

Des corniches à la balanine peuvent être admises : la gouttière est formée de tuiles renversées.

### **11.7 Ouvertures en façade**

#### 11.7.1 Principes généraux

Prédominance des pleins sur les vides.

En dehors des murs pignons ou en limite de mitoyenneté, les façades aveugles (non enterrées) sont interdites.

#### 11.7.2 Composition, ordonnancement

Les portes et fenêtres se superposent généralement à l'axe.

La composition des ouvertures doit faire l'objet d'une étude de façade et ne doit pas se présenter comme étant la résultante opportune d'organisation intérieure.

#### 11.7.3 Dimensions, proportions

Les baies généralement sont plus hautes que larges.

Les vues sur le paysage ou les ouvertures sur les jardins privatifs pourront être mises en valeur par le biais de baies vitrées.

La proportion des ouvertures doit entrer dans le cadre d'une étude de composition de façade.

#### 11.7.4 Linteaux, jambages

Les linteaux sont majoritairement droits pour les baies des étages courants.

Ils peuvent présenter un arc surbaissé ou de plein cintre pour les portes d'entrée des immeubles.

#### 11.7.5 Les appuis des fenêtres

Lorsqu'ils existent, ils sont peu épais et peu saillants.

Les appuis de fenêtre en béton sont à proscrire.

### **11.8 Menuiseries extérieures**

#### 11.8.1 Couleurs des menuiseries

Dans le cadre de menuiseries peintes, la teinte sera en harmonie avec la palette des enduits des façades de la construction. Les couleurs blanches ou trop claires sont à proscrire.

Règlement PLU – LUMIO



Il est préconisé d'opter pour une couleur en contraste avec celle employée en façade. Ainsi, une façade employant une couleur chaude, s'accommodera mieux d'une couleur froide pour l'ensemble de ses menuiseries extérieures (et inversement).

#### 11.8.2 Couleurs des vitraux

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

- les vitrages réfléchissants
- les vitrages colorés (sauf édifice à caractère religieux et tympans des portes).

#### 11.8.3 Volets

Les volets sont inspirés des volets à persiennes ou des volets pleins traditionnels.

Leur teinte se coordonne aux menuiseries des fenêtres.

#### 11.8.4 Les portes d'entrées

Elles sont plus hautes que larges.

Elles peuvent être surmontée d'un linteau droit ou en arc surbaissé.

Elles peuvent être surmontée d'une imposte vitrée en plein ceintre.

La teinte choisie pour les menuiseries extérieures devra être coordonnée pour l'ensemble des fenêtres et volets de la façade de la construction.

### **11.9 Les garde-corps**

Les garde-corps sont en fer-forgé.

Leur teinte se coordonne à l'ensemble des menuiseries ou sera noire.

Sont interdits :

- les garde-corps maçonnés sur les balcons et terrasses.
- Les garde-corps composés de balustres
- Les garde-corps vitrés ou en plexiglas

### **11.10 La modénature et les éléments décoratifs en façade**

La modénature est rare, elle concerne :

- soit les corniches à la génoise soulignent les débords de toiture courts,
- soit les bandeaux soulignent les portes d'entrée des constructions

### **11.11 Matériaux de façade**

#### 11.11.1 Les enduits

Sont interdits :

- les enduits projetés écrasés
- les enduits plastifiés (RPE)

Sont autorisés :

- les enduits à la chaux teintés dans la masse
- les enduits de terre
- Les badigeons

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par broissage, sans souligner les joints de pierre.

La couleur des enduits doit être fidèle aux couleurs de la pierre et de la terre locale afin d'obtenir une unité avec le paysage bâti et naturel environnant.

La nature, la mise en œuvre et la couleur d'un enduit doit être identique pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

Elle pourra être relative sur conseil avisé de l'architecte des bâtiments de France pour les façades présentant une façade sur rue et une façade sur jardin par exemple.

#### 11.11.2 La pierre

La pierre utilisée sera obligatoirement d'essence locale : granit.

Si la pierre est utilisée en habillage d'un mur maçonné, elle aura une épaisseur minimale de 25 cm. Habiller les tableaux et retours.

Le simple plaquage est interdit.

Les joints des murs en pierre seront soit bourrés avec des éclats de pierre, soit remplis au mortier de chaux. Dans ce dernier cas, le mortier ni en sailli ni en creux et sa teinte ne contrastera pas avec celle de la pierre.

Sont interdits :

- les joints tracés au fer
- les joints peints
- les faux joints.

Sont interdits :

- les parements métalliques (bardages, cassettes, etc.)
- le béton brut ou lazuré
- les murs-rideaux : châssis vitrés comprenant plusieurs étages.
- les imitations de matériaux

#### **11.12 Equipements annexes**

Les équipements ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ils seront de couleur sombre ou similaire du contexte dans lequel ils s'insèrent.

##### 11.12.1 Antennes, Paraboles

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

Par ailleurs, les solutions collectives sont recherchées afin de limiter la multiplication des équipements.

Tous les équipements de réception sont implantés de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public :

- couleur similaire à la toiture ou à la façade selon leur implantation
- dimensions minimales
- emplacement invisible depuis l'espace public

##### 11.12.2 Climatiseurs

Il sera préférable d'opter pour des équipements ne comprenant pas d'unité extérieure.

Dans ce cas, la grille de sortie d'air en façade présentera une teinte similaire à l'enduit de façade.

Plus généralement, les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction.

Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasses ou en niche en façade.

La niche devra être refermée par une grille en fer forgé ou par une persienne.

Sont interdits :

- les éléments saillants en toiture et en façade du bâtiment
- tout équipement visible depuis l'espace public

### **11.13 Equipements publics**

Dans le cas particulier des bâtiments publics, des adaptations au présent règlement sont possibles afin de répondre aux contraintes fonctionnelles et programmatiques auxquelles ils sont soumis.

Ces adaptations devront être motivées au cas par cas, sur avis d'un architecte qualifié dans le patrimoine.

## **ARTICLE AUD12 - Stationnement des véhicules**

### **12.1. Dispositions générales :**

12.1.1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré en dehors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

12.1.2 En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 10 % du nombre de places exigées pour les voitures.

12.1.3 Les aires de stationnement sur les espaces publics doivent recevoir des dispositifs de recharge des véhicules et vélos électriques à raison d'1 recharge automobile et de 2 recharges vélos par tranche de 20 véhicules.

12.1.4 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

12.1.5 Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par véhicule.

12.1.6 Le revêtement de sol des espaces de stationnement sera obligatoirement perméable (dalles alvéolaires, graviers, pavés, pelouse renforcée, stabilisé...).

### **2. Calcul des normes :**

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1. Constructions à usage d'habitat :**

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

## 2.2. Constructions à usage d'activités :

- Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

### 1.12 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment

- Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
- Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## ARTICLE AUD13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. **Les plantations choisies devront être peu gourmandes en eau.**
2. Pour toute opération comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 10 % de la surface du terrain.
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 véhicules devront être plantées d'un arbre de haute-tige pour 1 place de stationnement.
4. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.
5. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.  
Pour les plantations (haies, arbustes et arbres de haute-tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.
6. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

## ARTICLE AUD14 - Mixité sociale

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale (SMS), sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés.

A ce titre, il convient de prévoir un secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UD du village, dans le but de freiner la spéculation foncière et de favoriser l'accueil de nouvelles familles résidentes à l'année, à proximité de la zone urbaine la mieux équipée de Lumio.

Aussi, toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 5 logements, ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher devra entendre qu'au moins 35% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants).

## ARTICLE AUD15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

### 1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### *Capteurs solaires*

Les capteurs solaires sont autorisés lorsqu'ils sont positionnés au sol et accompagné d'un élément occultant la partie basse généralement en console.

Les panneaux solaires devront être comme « encastrés » dans un aménagement qui sera similaire aux traitements des espaces extérieurs et de la construction à laquelle ils se rattachent.

### 2- Prise en compte du vent

#### *Protection contre le vent*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### *Petit éolien*

Le petit éolien est autorisé sous condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à 10 mètres.

Les arbres éoliens sont également admis à condition qu'ils s'insèrent dans un contexte planté et que leurs coloris n'impactent pas les perspectives et respectent les couleurs naturelles de la végétation ou des constructions environnantes.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE AUD16 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

- Non réglementée.

## chapitre III - Zone AUt

---

Il s'agit de l'emprise du Centre de vacances situé à San Ambroggio, situé en dehors de la bande des 100m. Elle est située dans un Espace Poche du Rivage.  
Cette zone est destinée à l'hébergement hôtelier "Est entendu par hébergement hôtelier, de la location temporaire de courte durée, du personnel propre à l'établissement, des espaces communs et des services mutualisés. ».

La zone est soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement recouvrant toute la zone AUt et la zone NLt afin de faire figurer l'ensemble des constructions et des aménagements attendus sur l'unité foncière du village de vacances.

Tout nouveau projet sur la zone impliquera l'élaboration une étude de faisabilité économique s'inscrivant dans les objectifs de développement touristique de la région et plus spécifiquement du schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration sur l'ensemble du Pays de Balagne.

Il est attendu dans cette zone :

- Le développement d'un tourisme à l'année par le biais de l'installation d'un équipement de type thalassothérapie,
- d'une réhabilitation totale de la zone en vue de sortir de la dégradation, de l'insalubrité et de la précarité les constructions existantes,
- d'être un appui à la réhabilitation de la zone NLt
- le confortement ou la création d'équipements sportifs et de loisirs

L'ensemble de cette zone devra répondre du bon respect de la charte et du carnet de préconisation architecturale et urbaine du Pays de Balagne.

La zone fait l'objet d'une pièce graphique d'Orientations d'Aménagements et de Programmation annexée au règlement dont les principes devront être respectés.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AUt 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2- AUt sont interdites.
2. Les constructions ne peuvent en aucun cas être sujettes à un changement de destination

#### ARTICLE AUt 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admises et soumises a conditions spéciales

1. Tout bâtiment et installation d'activités.
2. L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation obligatoire prévue aux articles L.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant éventuellement aux plans joints, (art. L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme)
6. Les défrichements sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.331 et R.311-2 du code forestier.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUT 3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. L'ensemble des voies privées de la zone sera d'accès public. Les conditions d'accès (horaires, jours...) au site pourront être convenus avec la collectivité locale afin de garantir un accès public à la zone tout en assurant la sécurité des visiteurs et des lieux.
5. Tout projet de densification de la zone devra comporter une trame viaire « traversante » ayant des logiques de connexions avec les trames de déplacements sur les zonages voisins (connexions vers les itinéraires pédestre et les voiries existantes ou en projet).
6. La trame de déplacement privilégiera à la fois une pertinence d'orientation en fonction de la topographie (voies principales parallèles à la topographie) et une valorisation des vue sur le littoral (redécoupage de voies secondaires perpendiculaires à la topographique et s'ouvrant sur le grand paysage).
7. Qualité et confort des espaces publics  
Dans le cadre de la création de nouvelles voies, il sera attendu une qualité de traitement dans le traitement de ces espaces, à savoir :
  - un plan d'implantation du mobilier urbain comprenant une localisation de bancs, de poubelles, d'éclairage public...
  - l'emploi de matériaux poreux pour le traitement de sol (ricciate, dallage, stabilisé...)
  - l'emploi de matériaux pérennes et bio-sourcés d'essence ou d'origine locale.
8. L'ensemble des accès, de la voirie et des espaces extérieurs (sentiers, places....) devra être végétalisé.  
Les voies sont de 4 à 5 mètres de largeur maximum.
  - les voies de 5 mètres comprennent des alignements plantés de haute-tige à raison d'un arbre tous les 5 mètres, plantés en pleine terre dont le port et le feuillage devra apporter de l'ombre en période estivale,



- les voies de moins de 4 mètres comprendront une végétalisation des pieds d'immeubles, des bacs à fleurs, des murets-jardinières ou plantations suspendues aux mats des éclairages publics (le cas échéant).

- les places et placettes comprendront des alignements plantés de haute-tige à raison d'un arbre tous les 5 mètres, plantés en pleine terre dont le port et le feuillage devra apporter de l'ombre en période estivale.

Tout projet veillera à choisir des essences et des implantations appropriées pour les sujets végétaux afin de leur garantir leur pérennité, favoriser leur développement et garantir un usage raisonné de la ressource en eau.

9. Les espaces extérieurs comprendront au minimum un espace dédié aux d'enfants comprenant les équipements nécessaires et adéquats à l'accueil des familles et aux jeux.

## **ARTICLE AUt 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Eau :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Tout projet de requalification ou d'aménagement devra entendre une récolte et une réutilisation des eaux pluviales afin d'assurer :

- le nettoyage des espaces extérieurs d'accès public
- l'arrosage des accès, voies et espaces d'accès publics mais également des jardins, le cas échéant

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

## **ARTICLE AUt 5 - Caractéristiques des terrains**

En dehors des équipements utiles aux activités de thalassothérapie, les terrassements (déblais ou remblais) de plus de 1,30 mètres de hauteur sont interdits.

Les affleurements rocheux seront préservés au maximum et intégrés au plan de composition du projet.

La végétation existante, lorsqu'elle est remarquable est à préserver et mettre en valeur dans le cadre du choix de palette végétale pour le développement du plan paysager qui sera attendu pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE AUt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les voies publiques, les constructions présenteront en recul d'alignement de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.

Pour les voies privées organisées selon le graphique de l'OAP, il est recherché un alignement du bâti sur la rue afin de favoriser les fronts bâtis qui mettront en valeur l'espace public en le délimitant.

L'espace compris entre la voie publique et le front bâti comprendra :

- des espaces voués aux parcours piétons lorsque ceux-là n'existent pas sur l'espace public,
- un mobilier urbain approprié pour l'accueil des piétons (bancs, poubelles, éclairage extérieurs)
- des plantations mixtes de hautes tiges, arbustifs et plantations basses d'origine locales

Néanmoins, ponctuellement des retraits, dans une limite de 3 mètres par rapport à la limite extérieure de la chaussée peuvent être aménagés afin de valoriser les aménagements donnant un cachet de village à l'ensemble urbain :

- passage sous voûte,
- perron d'entrée et emmarchement,
- jardin ou placette

## **ARTICLE AUt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non règlementé, se reporter au document graphique de l'OAP

## **ARTICLE AUt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il est recherché une mitoyenneté du bâti, dans la logique d'une architecture villageoise. Les constructions sont contigues les unes par rapport aux autres dans une limite de 20 à 30 mètres de longueur de façade afin de favoriser le redécoupage des îlots bâti. La distance entre les deux constructions ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les « casone » peuvent être traités ponctuellement de manière individuelle, à ce titre, ils peuvent s'implanter avec une distance de 3,5 mètres par rapport aux autres constructions.

Pour les architectures de type « Palazzi » déclinées plus loin, la distance avec la construction la plus proche sera de 5 mètres maximum.

## **ARTICLE AUt 9 - Emprise au sol**

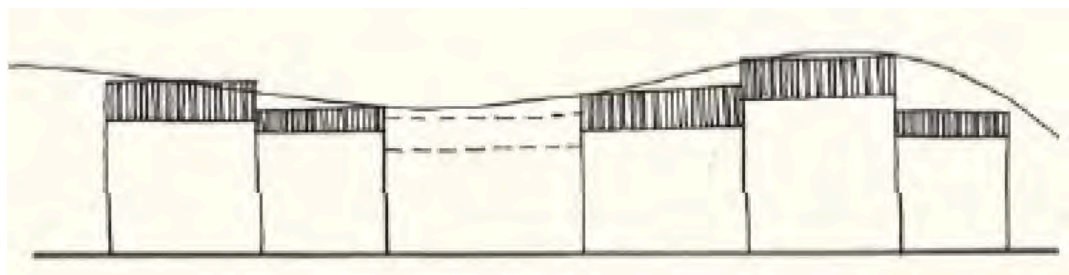
L'emprise au sol des constructions est de 40%.

En dehors des voies, la zone devra comprendre un coefficient d'espace vert de pleine terre de 40%.

## **ARTICLE AUt 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m (R+2).

Afin d'éviter la création visuelle de « barre » par la reproduction du même volume en mitoyenneté, il est convenu d'assurer une alternance des hauteurs comprises entre le RDC, le R+1 et le R+2. (se reporter au graphique ci-dessous, d'après la charte urbaine, architecturale et paysagère de Balagne).



## ARTICLE AUt 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

A ce titre, tout nouvel aménagement ou toute requalification devra respecter l'ensemble des critères de la charte architecturale du Pays de Balagne.

L'enjeu de la réhabilitation de la zone est d'offrir une identité architecturale, urbaine et paysagère associée à l'idée d'un village balanin. A ce titre, il convient de reprendre la plupart des dispositions particulières applicables au village.

### 1. L'implantation du bâti sur la parcelle

Les faitages des toitures doivent être parallèle à l'espace public ou privé collectif.

Dans le cadre de toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement à l'espace public ou privé.

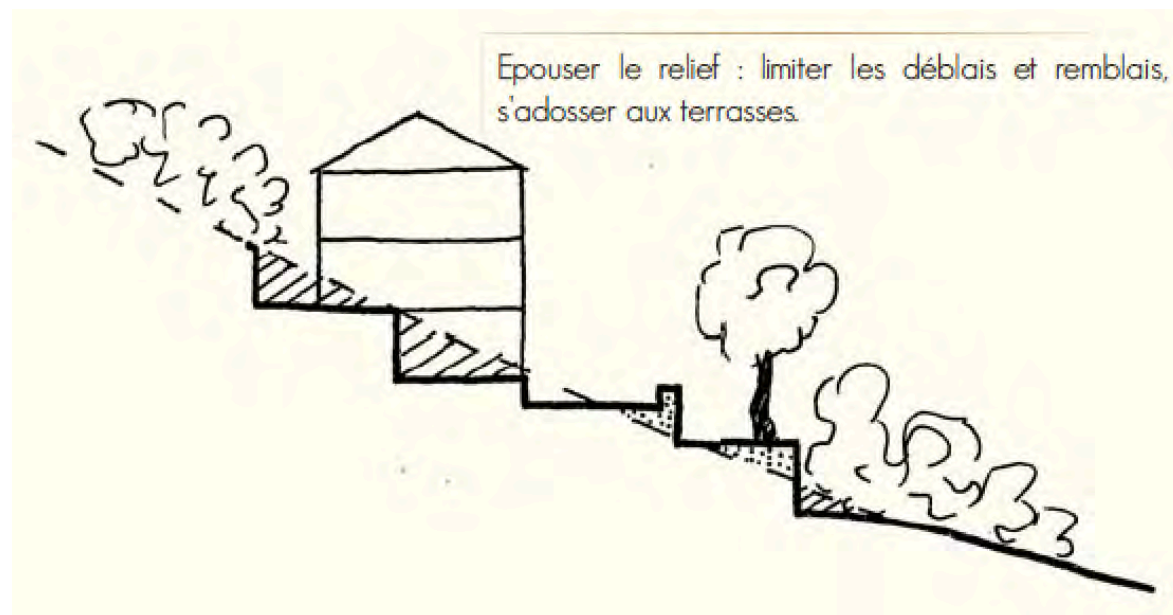


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

## 2. Volumes bâtis

### 2.1 Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions présentent des volumes simples et compacts.

Trois modèles architecturaux seront pris en référence pour le développement de nouvelles constructions dans la zone :

#### L'architecture de type « Casa » et « Casetta »

Ces volumes représenteront la majorité des constructions : 60% des constructions dédiées à l'hébergement touristique.

C'est une architecture de type mitoyen.

La façade est caractérisée par un développement vertical de son volume, comprenant une deux travées de baies. Les enduits en façade veilleront bien à privilégier l'emploi de couleurs différentes entre les volumes bâtis afin de valoriser ce découpage de volume (l'utilisation d'une couleur similaire entre deux façades bâtis mitoyennes est proscrite en raison qu'elle fabriquerait visuellement un écrasement des volumes et donc un effet de « barre » qui n'est pas souhaitable).

Les hauteurs de bâti pour ce modèle sont comprises entre le RDC et le R+1. Très ponctuellement des R+2 peuvent être admis, néanmoins, l'étage supérieur présentera une hauteur inférieure ou égale à 1 mètres (étage de type combles aménagés).

La typologie des toitures est à une pente ou en toiture-terrasse accessibles (pour les petits volumes bâtis) ou à deux pentes.

La modénature est très rare : des bandeaux peuvent ponctuellement souligner les portes d'entrée des bâtiments, et une corniche non ostentatoire souligner le débord de toiture.

#### L'architecture de type « Casone » ou « maison de maître »

Ces volumes représentent 30% des constructions dédiées à l'hébergement touristique.

C'est une architecture à 50% mitoyenne et 50% non mitoyenne.

La façade développe trois travées de fenêtres et une composition centrée (la porte d'entrée principale est située au milieu de la façade et généralement surplombée d'une porte-fenêtre avec un balcon). De même que pour l'architecture de type « Casa », les façades des « casone » ont leur identité propre et ne peuvent être enduit de la même couleur que les constructions qui lui sont mitoyenne. Notons que les casone ne peuvent pas se présenter en mitoyenneté les uns avec les autres : ils sont isolés au milieu de constructions de type Casa. Ils se positionnent de préférence sur les espaces publics (ou assimilé) principaux (place/placette, alignement à l'axe d'une rue) ou « tête » de front bâti.

Les hauteurs de bâti des casone ne peuvent être inférieurs à un R+1. Ils peuvent ponctuellement se présenter en R+2, néanmoins, l'étage supérieur présentera une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (étage de type combles aménagés).

La typologie des toitures des casone est de deux pentes.

La modénature est rare : des bandeaux peuvent ponctuellement souligner les portes d'entrée des bâtiments, ainsi que les fenêtres et les étages, et une corniche non ostentatoire peut souligner le débord de toiture.

#### L'architecture de type « Palazzi »

Ces volumes représentent 10% des constructions dédiées à l'hébergement touristique.

C'est une architecture isolée (non mitoyenne), généralement associée à une grande terrasse en rez-de-chaussée, légèrement surélevée par rapport à l'espace public (ou assimilé) et ouvert sur le grand paysage naturel (dans notre cas, il s'agit du littoral).

La façade développe quatre à cinq travées de fenêtres et une composition centrée.

Les hauteurs de bâti des casone ne peuvent être inférieurs à un R+2.

La typologie des toitures des casone est un quatre pentes.

La modénature est plus ostentatoire. Les moulures peuvent présenter quelques volutes au-dessus des portes d'entrées. Des décors peints ou des éléments d'architecture vernissés peuvent orner les corniches.

## 2.2 Modification et extension du bâti existant

Les extensions et surélévation sont autorisées dans but d'une amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment ou d'une amélioration du confort de l'habitat.

Tout ajout au volume principal limitera sa hauteur à un niveau s'il se situe en rez-de-chaussée.

Si le cas d'une surélévation s'avère nécessaire, il conviendra de s'inscrire dans les préconisations formulées dans le carnet de préconisation architecturales, urbaines et paysagère du Pays de Balagne.

Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples, les étages supérieurs maintiendront, de préférence, l'emprise bâtie au sol.

Les volumes observés sur la commune de Lumio répondent au plan quadrangulaire à plus forte dominante rectangulaire. Les façades se développent en hauteur.

Les nouvelles constructions et les modifications de volumes devront se conformer à ces types de volumes.

Toute modification du volume initial devra s'accompagner d'une amélioration de l'aspect de l'ensemble du bâtiment (ou des façades impactées par la modification, à minima) : réfection de l'enduit sur l'ensemble des façades de l'immeuble...

## 2.3 Volumes en façade

### *2.3.1 Balcon*

Sur les constructions neuves (équipements publics) :

- respect de l'ordonnancement des ouvertures vis à vis du ou des balcons
- la profondeur du balcon doit être en rapport avec la façade considérée : une grande profondeur peut occulter les autres éléments de modénature de la façade.
- le balcon sera limité à une seule façade et ne débordera pas sur une autre.
- Il sera traité comme une simple saillie, la dalle étant en porte à faux (pas de poteaux ni de toiture).

Il est également possible de transformer une fenêtre en porte-fenêtre et balcon à condition que :

- la composition générale de la façade existante soit respectée
- le garde-corps soit positionné en tableau
- les volets soient reconstitués à l'emplacement initial

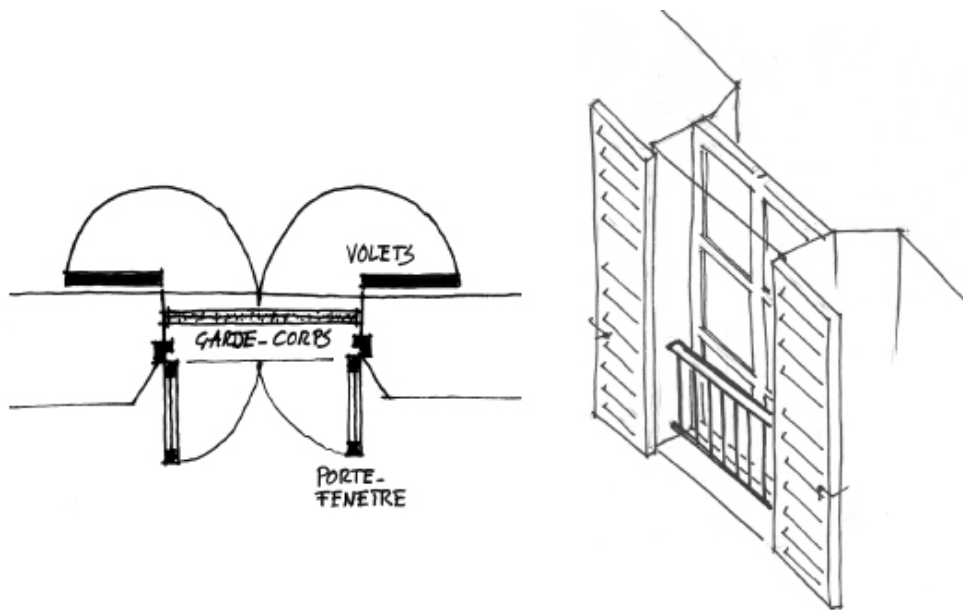


Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

### 2.3.2 Loggias

Les loggias sont autorisées :

- dans le respect d'un ordonnancement des ouvertures vis à vis de la loggia
- la loggia doit être considérée comme une grande ouverture dans la façade et non comme une terrasse couverte. Ainsi, elle est fermée sur deux à trois côtés.
- elle sera projetée au rez-de-chaussée (porche) ou à l'avant-dernier étage de la construction.

### 2.3.3 Escaliers extérieurs et perron

Les escaliers extérieurs sont admis sous conditions :

- ils développeront leur volée parallèlement à la façade du bâtiment,
- ils seront en pierres locales (ou en placage pierres locales)
- ils comprendront une largeur d'embranchement maximale de 1,2 mètres
- leur hauteur ne pourra dépasser un niveau

Le perron d'entrée du logement

Son volume se développera dans la continuité de l'escalier extérieur, le côté le plus long parallèle à la façade de la construction.

Le traitement du sol du perron d'entrée reprendra les caractéristiques des matériaux utilisés pour l'escalier (pierre locale) ou les matériaux admis en toitures (terre-cuite).

Les garde-corps des emmarchements et perrons seront de préférence maçonnés (formant banquette pour le perron) ou en fer-forgé, similaires à l'ensemble des garde-corps et autres ferronneries existantes dans le centre ancien de Lumio.

Dans le cas de garde-corps maçonné, une attention particulière sera à accorder au matériaux et couleur employés qui seront identiques à la façade du bâtiment.

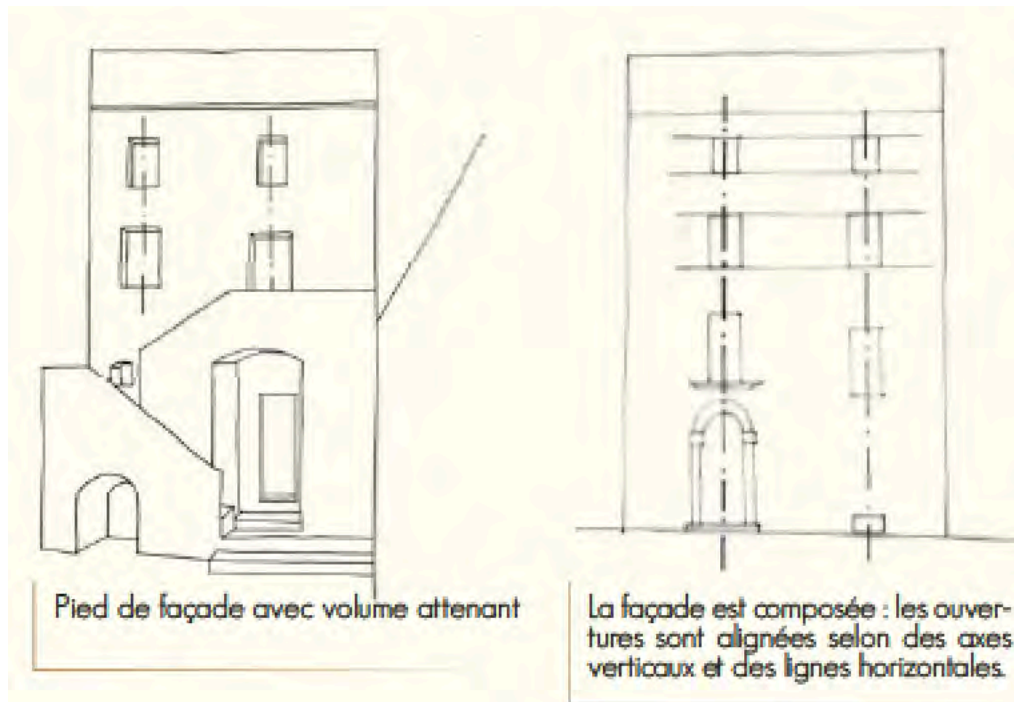


Illustration : Ginette Dal Maso, *Architecte in Carnet de préconisations architecturale et paysagère de Balagne*

#### 2.3.4 Fermeture et couverture des volumes en façade

La création de volume, même vitré (type verrière), sur les balcons existants est interdite.

#### 2.3.5 Auvents et treilles

Les auvents ne sont pas admis.

Les treilles légères sont autorisées : elles se présenteront en acier, en aluminium ou en fer forgé dont le coloris sera identique à celui employé sur les ferronneries dans le village de Lumio. La couleur noir ou brune est à privilégier. Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

Les volutes et autres éléments de décor peuvent être admis.

Ces treilles seront accompagnées de plantations grimpantes.

Elles pourront être couvertes de pailles ou canisses ou encore de bâches dans la mesure où ces matériaux n'alourdissent pas visuellement l'ensemble de la treille.

### 3 Les toitures

#### 3.1 Toitures en tuiles

Les toitures sont à un, deux versants ou quatre versants, de forme simples en tuiles canal. Leur pente est équivalente à la pente des constructions existantes : elle ne pourra être inférieure à 15% et supérieure à 30%.

Les versants seront de préférence à pentes symétriques .

Les simples versants s'orientent dans le sens de la topographie du site.

Les toitures en PST recevront des tuiles de courant et de couvert.



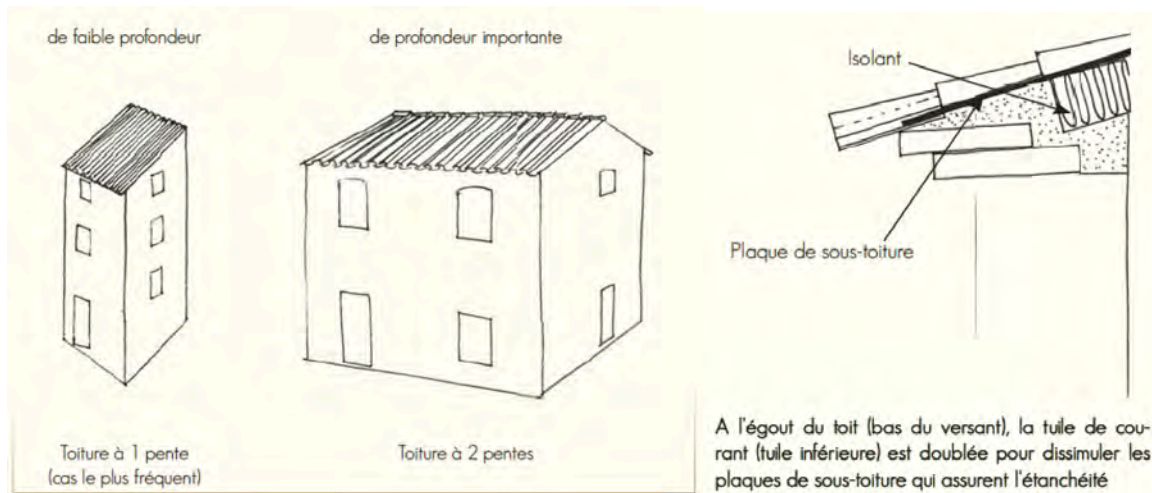


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

### 3.2 Toitures terrasses

Elles sont autorisées ponctuellement sur des surfaces de faible importance (10m<sup>2</sup> à 20m<sup>2</sup> maximum).

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose romainum), soit de briques pleines, soit de béton de chaux et soit être végétalisées.

Les garde-corps des terrasses sont maçonnés et formant banquette ou en fer-forgé (coloris palette communale, teinte brillante et satinée à proscrire).

Sont à proscrire sur les toitures terrasses :

- la mise en œuvre en opus incertum de la pierre
- le concassé de pierre ou de ciment
- les matériaux techniques d'étanchéité visibles en toiture
- les édicules et équipements non camouflés

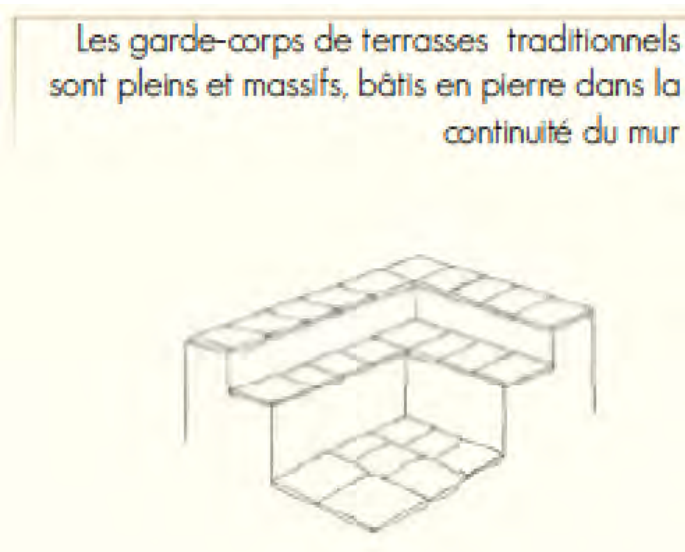


Illustration : Ginette Dal Maso, Architecte in Charte architecturale et paysagère de Balagne

Les acrotères seront également traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade.

Les acrotères présentent une hauteur très faible en Balagne, ainsi, le relevé d'étanchéité ne devra pas dépasser 10 cm de hauteur. Les réserves utiles à l'écoulement des eaux de pluie recevront une gargouille en terre cuite formalisée par une tuile encastrée dans la façade.

Les acrotères ne se présenteront avec aucune saillie ou retrait par rapport à l'aplomb des façades.

Dans le cadre d'un traitement de surface de la toiture en béton de chaux, les acrotères seront peu saillants vis à vis de la dalle : 3 à 5 cm de hauteur maximum.

L'ensemble des édicules maçonnés et autres équipements spécifiques (moteurs de climatisation, moteur et gainage de ventilation, antennes et paraboles...) en toiture doivent être dûment organisés et camouflés en toiture et composer avec les lignes et les matériaux de l'architecture d'ensemble.

### 3.3 Débords de toiture et corniches

#### *3.3.1 Débords de toiture*

Les débords de toiture sont courts : 30 cm maximum. Sauf cas existants contraires (la demande d'autorisation devra être en mesure de le démontrer, le cas échéant par des photographies et des croquis ou plans/coupes côtés).

Le débord de toiture en PST devra être invisible depuis l'espace public.

#### *3.3.2 Corniches*

Des corniches à la génoise peuvent être acceptées dans la mesure d'une modénature simple et peu saillante. Dans le dessin de leur profil, les corniches sont généralement plus hautes que profondes.



*Illustration issue de la ZPPAUP de Lama*

### 3.4 Descentes d'eaux pluviales

Elles seront en zinc (plus ponctuellement en cuivre d'aspect patiné) et les dauphins seront en fonte.

Elles pourront également prendre la forme de gouttières à la balanine et se présenteront ainsi en chéneau dans le mur de la façade, chéneau matérialisé par une série de tuiles.

Elles peuvent également se présenter en chéneau en toiture. Dans ce cas, le chéneau sera invisible en toiture et la façade recevra des gargouilles en terre-cuite (tuile encastrée).

Les descentes d'eaux pluviales seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne.

## **4. Composition des façades**

### 4.1 Ordonnancement des baies

Depuis les espaces publics (ou assimilés) :

Prédominance des pleins sur les vides.

Les ouvertures sont peu nombreuses.

Les portes et fenêtres se superposent à l'axe, entre les étages.

La proportion des ouvertures, lorsqu'elles présentent des variations sur une seule et même façade, devra être dégressive au fur et à mesure de l'ascension des niveaux du bâtiment.

Elles sont généralement identiques sur un même étage en dehors du rez-de-chaussée.

Les baies sont plus hautes que larges.

Des baies de proportions carrées ou rondes/ovales pourront être acceptées ponctuellement, pour les baies du dernier niveau sous l'égout de toiture et celles qui se situent au rez-de-chaussée.

Depuis l'intérieur des îlots bâtis :

Les baies des rez-de-chaussée peuvent ponctuellement se présenter plus larges que haute afin de largement s'ouvrir sur les espaces verts privatifs en cœur d'îlot.

Les principes de composition en façade avec les autres baies des étages supérieurs est toujours vrai.

### 4.2 Linteaux, jambages, seuils, appuis de fenêtre

#### *4.2.1 Les linteaux*

Ils sont majoritairement droits pour les fenêtres.

Très rarement l'arc de plein cintre ou surbaissé pourra être employé (notamment pour les portes d'entrées).

#### *4.2.2 Jambages des portes*

Ils peuvent être en pierre pour les casone et les palazzi.

Ils sont en maçonnerie enduite pour les autres constructions.

#### *4.2.3 Seuils de porte*

Ils sont en pierre locale ou en terre-cuite.

#### *4.2.4 Appuis de fenêtres*

Lorsqu'ils existent, ils sont peu épais et peu saillants.

Ils sont en pierre locale (taillée) ou en carreaux de terre-cuite (pose droite).

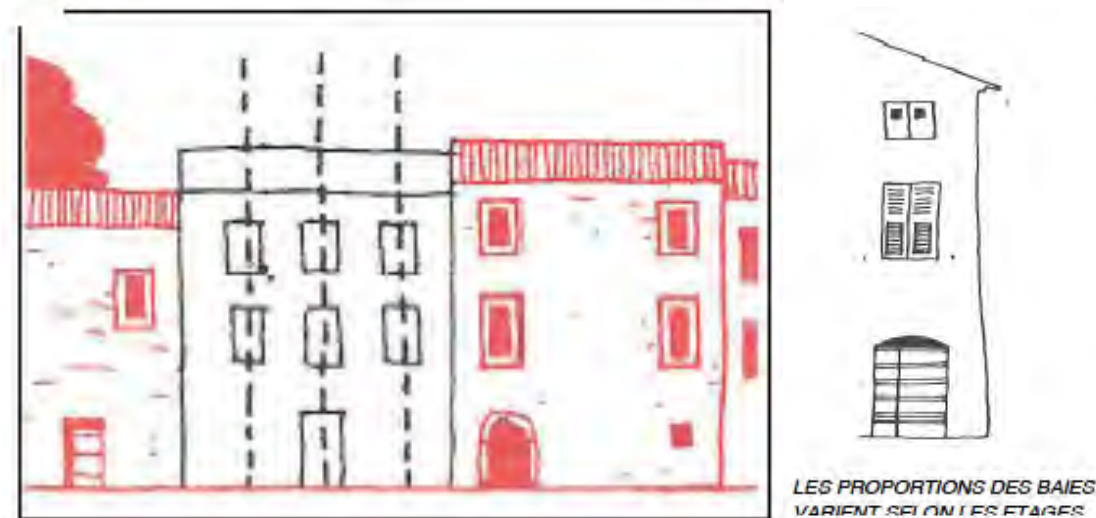


Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

### 4.3 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont en bois de préférence.

Dans le cadre de menuiseries peintes, la teinte devra être en accord avec les teintes déjà employées dans le centre ancien.

Les couleurs blanches ou trop claires sont à proscrire.

Il est préconisé d'opter pour une couleur en contraste avec celle employée en façade. Ainsi, une façade employant une couleur chaude, s'accommodera mieux d'une couleur froide pour l'ensemble de ses menuiseries extérieures (et inversement).

L'usage du PVC est proscrit.

Les teintes brillantes et satinées sont à proscrire.

#### 4.3.1 Fenêtres

Les vitrages sont redécoupés par des meneaux (petits bois) de façon à former des rectangles plus hauts que larges.

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

- les vitrages réfléchissants
- les vitrages colorés (sauf édifice à caractère religieux et tympan des portes).

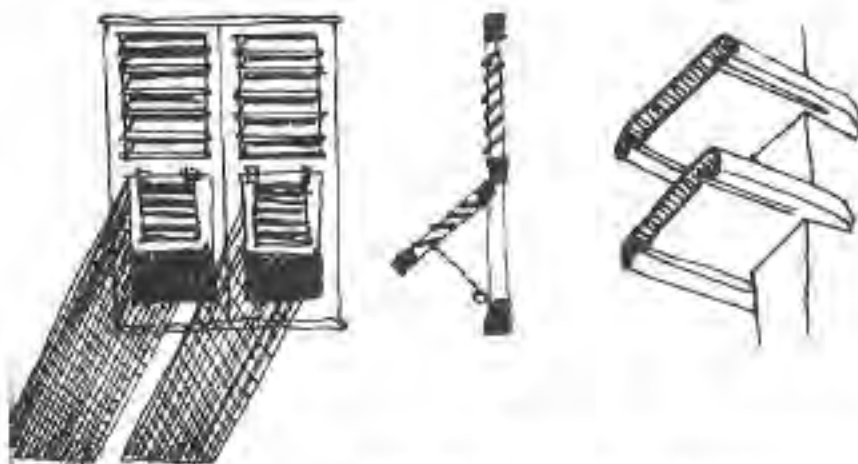
#### 4.3.2 Volets

Les volets sont à persiennes pour les baies plus hautes que larges, ils sont pleins pour les baies des combles se présentant en format rond, ovale ou carré.

Leur aspect et leur teinte se coordonnent aux menuiseries des fenêtres.

Sont à proscrire :

- le scellement des volets sur cadre
- les volets pleins avec assemblage en écharpe
- les volets roulants



EXEMPLE DE VOLETS PERSIENNES A JALOUSIE

Illustration issue de la ZPPAUP de Lama

#### 4.3.3 Portes

Comme les baies, elles sont plus hautes que larges.

Elles sont en bois à lame croisées (horizontales ou en arrêtes de poisson) ou à panneaux.

Elles sont à simple ou double battants.

Elles peuvent être vitrées et reprennent les caractéristiques des fenêtres dans ce cas.

Les seuils des portes sont en pierre locale (taillée) ou en carreaux de terre-cuite (pose droite).

L'imposte vitrée est autorisée en couronnement de la porte d'entrée. Sa largeur sera égale à celle de la porte d'entrée. Elle se développera en plein-cintre.

La teinte choisie pour les menuiseries extérieures devra être coordonnée pour l'ensemble des fenêtres et volets de la façade de la construction.

Les portes présentant un intérêt patrimonial ne pourront faire l'objet d'un remplacement mais devront être restaurées à l'identique.

Les portes peuvent être surmontées d'une imposte vitrée ornée d'un élément décoratif en fer-forgé.

#### 4.4 Les garde-corps

Les garde-corps sont en fer-forgé à barreaux droits section ronde ou carrée en fer-forgé, couverts d'un fer plat en main courante.

Ils peuvent être maçonnés. Dans ce cas, ils s'accorderont avec le teintes et matériaux employés en façade.

Les teintes des garde-corps en fer-forgé sont de préférences sombres : noir ou brun.

Sont interdits :

- les garde-corps maçonnés sur les balcons
- Les garde-corps composés de balustres

- Les garde-corps vitrés ou en plexiglas

#### 4.5 La modénature et les éléments décoratifs

Les éléments décoratifs (modénature maçonnée ou menuisées) sont rares et sont réservées spécifiquement aux casone et palazzi qui se distinguent par une architecture isolée et une modénature plus riche en façade.

A ce titre seulement, un encadrement de la porte d'entrée en pierre de taille locale en saillie de la façade (saillie inférieure ou égale à 7 cm) ou un encadrement peint au badigeon de chaux peut être admis.

#### 4.6 Matériaux de façade

Les matériaux employés en façade sont l'enduit à la chaux ou la pierre d'aspect local.

Sont interdits :

- les parements métalliques (bardages, cassettes, etc.)
- le béton brut ou lazuré
- les murs-rideaux : châssis vitrés comprenant plusieurs étages.
- les imitations de matériaux

##### *Les enduits*

Sont interdits :

- les enduits projetés écrasés
- les enduits plastifiés (RPE)

Sont autorisés :

- les enduits à la chaux teintés dans la masse
- les enduits de terre
- Les badigeons

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par broissage, sans souligner les joints de pierre.

La couleur des enduits doit être fidèle aux couleurs de la pierre et de la terre locale afin d'obtenir une unité avec le paysage bâti et naturel environnant.

La nature, la mise en œuvre et la couleur d'un enduit doit être identique pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

Elle pourra être relative sur conseil avisé de l'architecte des bâtiments de France pour les façades présentant une façade sur rue et une façade sur jardin par exemple.

##### *La pierre*

La pierre utilisée sera obligatoirement d'aspect local (granit majoritaire, ponctuellement du schiste pourra être employé en seuil de porte ou en appui de fenêtre).

Si la pierre est utilisée en habillage d'un mur maçonné, elle aura une épaisseur minimale de 25 cm. Il sera obligatoire d'habiller les tableaux et retours de mur.

Les joints des murs en pierre seront soit bourrés avec des éclats de pierres, soit remplis au mortier de chaux. Dans ce dernier cas, le mortier ni en sailli ni en creux et sa teinte ne contrastera pas avec celle de la pierre.

Sont interdits :

- les joints tracés au fer

- les joints peints
- les faux joints.

## **5. Equipements annexes**

### 11.7 Antennes, Paraboles

Elles seront installées dans les combles lorsque cela est possible.

Par ailleurs, les solutions collectives sont recherchées afin de limiter la multiplication des équipements.

Tous les équipements de réception sont implantés de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public :

- couleur similaire à la toiture ou à la façade selon leur implantation
- dimensions minimales
- emplacement invisible depuis l'espace public

### 5.2 Climatiseurs

Il sera préférable d'opter pour des équipements ne comprenant pas d'unité extérieure.

Dans ce cas, la grille de sortie d'air en façade présentera une teinte similaire à l'enduit de façade.

Plus généralement, les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction.

Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasse ou en niche en façade.

La niche devra être refermée par une grille en fer forgé ou par une persienne.

Sont interdits :

- les éléments saillants en toiture et en façade du bâtiment
- tout équipement visible depuis l'espace public

### 5.3 Capteurs solaires

Les capteurs solaires admis en toiture et en façade sur l'ensemble de la zone à condition de s'intégrer à l'architecture.

### 5.4 Petit éolien

Le petit éolien est permis à condition de s'inscrire dans la préservation des paysages littoraux.

### 5.6 Réseaux

L'ensemble des réseaux utiles aux constructions doit trouver une solution à l'intégration des lignes et boîtiers en façade.

L'encastrement est à préférer. L'encastrement des boîtiers télécom, eau et électricité en façade doit recevoir une grille ou une menuiserie ornementale afin de s'apparenter à une baie en façade, depuis l'espace public.

## **12 Equipements**

Dans le cas particulier des équipements, des adaptations au présent règlement sont possibles afin de répondre aux contraintes fonctionnelles et programmatiques auxquelles ils sont soumis.

Ces adaptations devront être motivées au cas par cas, sur avis d'un architecte qualifié dans le patrimoine.

Néanmoins, certaines dispositions sont à considérer afin de ne pas porter atteinte au paysage :

- les équipements privilégieront des volumes peu imposants et éviteront à tout prix les « effet barre ».
- les équipements peuvent prévoir d'excaver une partie du terrain afin de mieux intégrer les éléments de programme nécessitant de grandes surfaces ou des éléments de programme ne nécessitant pas un apport de lumière directe.

## **7. Traitement des limites entre les jardins privatifs et des limites parcellaires**

### 7.1 Les clôtures

Elles seront formées de préférence par des murs ou du végétal ou de la ferronnerie.

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales.

Leur épaisseur est supérieure ou égale à 40cm.

Les clôtures de plus de 1 mètre de hauteur s'assureront de leur intégration patrimoniale bâtie et paysagère.

Les clôtures végétales emploieront des essences locales endémiques.

Sont proscrits :

- les grillages de type industriels et toute clôture plastifiée sont à proscrire.
- les murs chaperonnés par des tuiles,
- les murs à redents,
- les tubes horizontaux,
- les fils barbelés et grillage simple torsion.
- toutes espèces invasives listées à l'inventaire de flore du pays de Balagne

En limite de zones naturelles et agricoles, les limites parcellaires pourront être formalisées par de simples piquets de bois ronds reliés entre eux par un fil galvanisé.

### 7.2 Les portails

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Ils sont en fer forgé ou en bois. Les barreaux sont verticaux.

Ils peuvent comprendre un soubassement plein sur la partie inférieure.

Les piliers maçonnés, lorsqu'ils existent présentent une hauteur inférieure ou égale à la clôture à laquelle ils se rattachent.

### 7.3 Les piscines

Les piscines et espaces extérieurs (terrasses) doivent également s'inscrire dans le paysage.

Aussi, les piscines extérieures prévoiront un fond de bassin de couleur sombre (vert ou bleu). Les bleus azurs sont à proscrire. Les terrasses extérieures (terre-plein) seront de préférence en dalles de pierre locale (granitique et très ponctuellement schisteuse).

## **ARTICLE AUt 12 - Stationnement des véhicules**

Les aires de stationnements bénéficieront d'un traitement paysager.

Il convient de prévoir une végétalisation des aires de stationnement à hauteur d'un arbre de haute tige par place de stationnement minimum ou 1m<sup>2</sup> de surface plantée d'essences locales par place de stationnement.

Le traitement des espaces extérieurs devra présenter une qualité assimilable aux voiries, accès et espaces extérieurs accueillant le public et évoqué plus haut.

Les aires de stationnement devront comprendre des espaces voués aux parcours piétons afin de faciliter les déplacements entre le stationnement des véhicules et la trame piétonne



et les espaces extérieurs majeurs (places, placettes...) de la zone et vers l'extérieur de la zone.

Les espaces voués aux parcours piétons recevront une signalisation verticale ou horizontale appropriée pour être parfaitement lisible.

Les aires de stationnement devront employer des matériaux locaux ou d'essence locale dans le traitement de leurs espaces.

Les traitements de sols ne seront pas imperméables : ils privilégieront les dalles alvéolaire, le stabilisé et le dallage en pierre.

Le bitume est proscrit en traitement de sol des stationnements.

### **ARTICLE AUt 13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. **Les plantations choisies devront être peu gourmandes en eau.**

2. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

3. Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.

### **ARTICLE AUt 15 - Performances énergétiques**

#### Nouvelles constructions

Au titre de ces prescriptions renforcées il est attendu sur l'ensemble du secteur, pour toute nouvelle opération :

- le respect de la future réglementation RT 2020 ou un label tel que THPE (Très Haute Performance Énergétique),
- une production minimale d'énergie renouvelable à raison de 50%.

#### Requalification du bâti existant

Pour les espaces bâtis qui seront requalifiés, il est attendu l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments à raison de 35% de gain énergétique et l'étiquette D par rapport à la consommation initiale du logement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUt 16 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée. La densité des occupations du sol autorisées résulte de l'application des articles 1 à 13 du règlement de la zone des éventuelles indications portées au document graphique du P.L.U. sur la zone et de l'application de la règle de constructibilité limitée telle que définie au titre de la Loi Littoral

## **TITRE III - Dispositions applicables à la zone agricole**

# chapitre I - zone A

---

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols et /ou de sa situation en Espace Proche du Rivage

La zone agricole recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère.

Elle comporte un secteur AL couvrant un secteur de sensibilité paysagère en bordure littorale correspondant aux espaces proches du rivage

L'indice « r » concerne les zones agricoles comprises dans les espaces remarquables (Loi Littoral articles L 121.23 et R 121-4 du Code de l'urbanisme).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Toutes les constructions et aménagements, à l'exception, de ceux visées à l'article A2.
2. Toutes les constructions en secteur A situé en Espace Proche du Rivage, en AL et Ar
3. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
4. Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33
6. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des activités d'accueil à la ferme
7. L'extraction de terre végétale
8. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes
9. Conformément aux dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (trait rouge en pointillé au document graphique)

### **ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe)
  - Les bâtiments techniques fonctionnels et les autres bâtiments liés à l'exploitation tels que les hangars, granges, bergeries....
  - Les constructions à usage d'habitation à la condition que soit démontrée la nécessité d'une présence rapprochée et permanente de l'exploitation,

- 
- la restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sachant que l'extension, qui doit rester limitée, consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne peut se faire qu'une seule fois.
  - Ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :
    - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par exploitation
  - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
2. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole
  3. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  4. Les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation.
  5. Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses dans le PPRIn
  7. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) portés au document graphique, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.  
L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
  8. La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.
  9. Conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions agricoles existantes est interdit. Cette nouvelle disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.
  10. Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation,...).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque exploitation agricole, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

#### Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

- 1.1. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

#### 2. Assainissement :

##### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies

et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

### 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé

2.2.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

### 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,

- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de à la pollution lumineuse.

#### **ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

#### **ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 35 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
  - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

#### **ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

## **ARTICLE A9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **ARTICLE A10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## **ARTICLE A11 - Aspect extérieur**

### 1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 – Dispositions particulières :

#### 2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les couvertures en terrasse sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

#### 2.2 – Pour les constructions à usage agricole :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,
- Les couvertures métalliques ou fibrociment pourront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles ou traitées ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.



2.4 - Il est nécessaire pour les abords des activités d'accueil à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

#### 2.5 – Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits extérieurs devront être frottassés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

### 3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

### 4 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

## **ARTICLE A12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

Les aires de stationnement doivent recevoir la plantation d'un arbre de haute-tige pour une place de stationnement ou l'équivalent de 1m<sup>2</sup> de plantation d'essence locale.

## **ARTICLE A13- Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.

Pour les plantations (haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée.

## **Titre IV - Dispositions applicables à la zone naturelle**

---

# chapitre I - zone N

---

## Extrait du rapport de présentation : Rappel

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres,
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs,
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation),

La zone N comporte 6 sous - secteurs :

- le secteur Nh : qui comporte des constructions existantes (habitat diffus) et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- le secteur Nhf : qui comporte une urbanisation existante et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé tout en respectant les prescriptions du PPRIF  
ces secteurs, au regard de leur caractère détaché du village et de l'agglomération et, souvent, de leur absence de réseaux d'assainissement correspondent à plusieurs lotissements de la commune
- Fort d'une certaine densité : proximité des habitations à moins de 50m les unes des autres ; ces secteurs sont structurés par des voies de circulation internes et sont raccordés au réseau d'eau, d'électricité et de téléphonie/internet. A ce titre, ils rentrent dans les critères de secteurs déjà urbanisés tel que prévu par l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet d'un renforcement. Celui-ci est prévu par le règlement qui autorise l'agrandissement en une fois des constructions légalement édifiées.
- le secteur NL : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages et comprend un sous-secteur NLr correspondant aux Espaces Remarquables Caractéristiques du Littoral
- le secteur NLt : il recouvre l'unité foncière du village de vacance situé dans la bande littorale de 100 mètres. Inconstructible, cette zone autorise les installations de plein-air dépendante de la zone AUt.
- le secteur Nc : qui autorise les activités de camping et les changements de destination de ses emprises bâties
- le secteur Nep qui correspond à trois constructions existantes proches de la plage, situés en Espace Remarquable Caractéristiques du Littoral. Ces secteurs sont soumis à des orientations d'aménagements relatives aux dispositions prévues au PADDUC (se reporter au livret OAP), ainsi que des dispositions émanant de la DRAC en annexe du présent document qu'il convient de respecter au sein de ce sous-secteur (livret sur les conditions d'occupations du domaine public maritime aussi disponible sur le site de l'UDAP de Haute-Corse : <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Corse/Patrimoine-et-architecture/UDAP-unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine/UDAP-2B-Haute-Corse>).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2.
2. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public
3. Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33
5. L'extraction de terre végétale
6. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes
7. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la loi.
8. Dans les zones incluses :
  - dans le PPRIn , les dispositions de ce plan s'appliquent.
  - Dans le PPRIF, les dispositions s'appliquent
9. Conformément aux dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ( trait rouge en pointillé au document graphique)

### **ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie, parking ouvrages nécessaires à l'assainissement et aux transferts des eaux résiduaires urbaines sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement
3. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
4. Pour chaque habitation existante, à l'exception du secteur NL :
  - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que :

- 
- la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 15 mètres.
  - Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine soient implantées à une distance du plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Que les piscines et ses annexes soient situées à l'extérieur de la bande littorale des 100 mètres
5. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole pastorale ou forestière, à l'exception du secteur NL :
- Les bâtiments techniques
6. Dispositions particulières aux secteurs Nh et Nhf, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...):
- La restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sachant que l'extension, qui doit rester limitée, consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne peut se faire qu'une seule fois.
7. Dispositions particulières au secteur NL et à son sous secteur NLr:
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
  - Les aménagements légers définies par l'article R 121-5 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
8. Dispositions particulières au secteur NLt :
- Les aménagements légers définies par l'article R 121-5 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements répondront aux besoins de l'activité hôtelière dans la zone AUt attenante.
9. Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses dans le PPRIF relevant de la seule réglementation de ce plan.
10. Conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions agricoles existantes est interdit. Cette nouvelle disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant

l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

11. En secteur N, correspondant aux plages naturelles fréquentées ( PADDUC) seuls sont autorisés les aménagements tels que définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 ( Schéma de Mise en valeur de la Mer : règlement et cartographie)

Les seuls ouvrages autorisés sont :

- les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ;
- l'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ; sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence,
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans le respect de ces conditions et sous réserve de l'obtention de la ou les autorisations administratives nécessaires, sont autorisées à ce titre les constructions suivantes :
  - les auberges et abris du pêcheur sous réserve que :  
L'(les) exploitant(s) de l'auberge du pêcheur est(sont) un(des) pêcheur(s) professionnel(s) actif(s) :
    - disposant d'une licence de pêche régionale ;
    - justifiant de neuf mois d'inscription par an sur un rôle d'équipage «pêche »
    - et exerçant cette activité à titre principal (tirant la majeure partie de ses revenus de son activité de pêche).
  - les paillotes et restaurants de plages, à condition :
    - de disposer d'un système de canalisation des eaux usées et d'assainissement adéquat, collectif ou autonome, ou d'un système de stockage et de collecte des eaux usées. Quel que soit le dispositif retenu, en aucun cas il ne devra induire une installation permanente irréversible sur le DPM.
    - de répondre aux besoins du service public balnéaire, ce qui peut se traduire par la mise à disposition du public de douches de rinçage, de sanitaires, de poubelles et accessoires nécessaires à la gestion des déchets, d'autres équipements permettant de diminuer les impacts de la fréquentation touristique sur le site de d'en améliorer la gestion, ainsi que par l'amélioration de l'accès à la plage...
  - Sont également autorisées, suivant les mêmes conditions, les bases nautiques légères pour la pratique des sports et petits loisirs nautiques non motorisés (voile, kayak...) ; la réponse aux besoins du service public balnéaires peut également passer dans ce cas par des actions éducatives à destination du public scolaire.

12. Les zones Nep doivent se conformer aux dispositions énoncées dans le livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque opération, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Les équipements publics d'infrastructure ne sont pas concernés par l'application de l'article N3

### ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

#### Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### 1. Eau :

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- 1.2. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

#### 2. Assainissement :

##### 2.1. Eaux pluviales :



Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges ( curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## 4. Eclairage extérieur

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné

---

de ces espaces le cas échéant.

A ce titre, il convient de prévoir :

- l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.),
- l'installation de dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée afin de limiter la pollution lumineuse.

## **ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

## **ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
  - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2-A ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri ou pour la réalisation d'ouvrages publics
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain, après étude ou dérogation accordée par le Préfet

## **ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les extensions des constructions à usage d'habitation (les garages compris) ne devront constituer qu'un seul volume par unité foncière et être contigües au bâtiment existant.

## **ARTICLE N9 - Emprise au sol**

Non réglementée

## **ARTICLE N10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.
- 3,50 mètres en secteur NL

## **ARTICLE N11 - Aspect extérieur des constructions**

### 1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, agricoles naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les établissements de plage situé en zone Nep, les constructions devront impérativement se conformer au « carnet de préconisations architecturales pour les installations sur le domaines public maritime » élaboré par les services de l'UDAP 2B dont les extraits regardant la zone Nep sont annexés au présent règlement.

### 2 – Dispositions particulières :

2.1 Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

2.2 Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

2.3 L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain. Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

2.4 Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

#### 2.5 Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

---

## 2.6 Toitures :

2.6.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements,

2.6.2 Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation

## 2.7 Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront :

- soit seront intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse seront placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Cet alinéa ne s'applique pas aux équipements publics

## 3 – Clôtures et portails:

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

## 4 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

## **ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

Les aires de stationnement doivent recevoir la plantation d'un arbre de haute-tige pour une place de stationnement ou l'équivalent de 1m<sup>2</sup> de plantation d'essence locale.

## **ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

Conformément aux dispositions des articles L 441.1, L 411.2 et r 411,1 du Code de l'Environnement, pour l'évitement des espèces protégées listées dans l'arrêt ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection, les travaux de débroussaillage, défrichage et coupe seront réalisés entre septembre et mars, hors de la période de reproduction et de nidification de ces espèces.

Pour les plantations (haies arbuste et arbre de haute tige) des essences autochtones adaptées au climat et économes en eau seront utilisées.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Sans objet.

## **ANNEXES AU REGLEMENT**

# ANNEXE 1 : Installations et Dépôts

---

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

# ANNEXE 2 : Hauteur

---

## Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

## Conditions de mesure :

- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur voie ou espace public ou collectif :***
  - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir, ou à défaut du bombé de la chaussée, jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
  - Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur espace privé :***
  - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur cet espace, à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
  - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



# ANNEXE 3 : La notion de ruines

---

## Sur la notion de réhabilitation d'un bâti existant :

Dans une zone naturelle, il est parfois possible de réhabiliter une construction ancienne à usage d'habitation pour lui rendre sa vocation initiale sous les conditions suivantes :

« Une construction ancienne, située en zone naturelle d'un document d'urbanisme n'autorisant que les travaux sur construction existante, sans changement de destination, pourra faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine », précise le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement dans une réponse ministérielle du 17 décembre 2013. Car la reconstruction d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction.

La notion de ruine n'est pas définie par les textes mais « la jurisprudence permet d'avoir quelques repères », explique le ministère :

- **Est considérée comme ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations** (CAA de Bordeaux, 06 septembre 2011, n° 10BX02824)
  - ou le bâtiment dont la toiture et un cinquième des murs sont détruits (CAA de Bordeaux, 17 décembre 2007, n° 05BX01811).
  - **En revanche, n'est pas regardée comme une ruine une maison ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage mais ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs** (CAA de Marseille, 10 décembre 1998, « Commune de Carcès », n° 97MA00527).
-

# ANNEXE 4 : Terminologie

---

## **Acrotère**

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## **Agrandissement**

Augmentation de la surface existante d'une construction existante sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation) ou en profondeur (par un affouillement de sol).

## **Alignement**

Limite existante ou projetée entre le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation publique et le domaine privé.

## **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

## **Baies**

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close

## **Cadastre**

Le plan cadastral représente graphiquement le territoire communal dans tous les détails de son morcellement en propriétés et en nature de culture ainsi que certains détails utiles à sa compréhension.

Il donne également la figuration de l'emprise au sol des bâtiments fixés à perpétuelle demeure.

Le plan cadastral est subdivisé en sections et lieux-dits. Une section peut comporter une ou plusieurs feuilles parcellaires.

Le plan cadastral d'une commune se compose de sections cadastrales découpées dans certains cas en feuilles parcellaires et lieux-dits, d'un tableau d'assemblage ou d'une mappe d'ensemble.

## **Certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme est un document qui peut être demandé à la Ville. Il permet à un propriétaire de connaître les règles d'urbanisme, les servitudes administratives, les participations financières applicables à un terrain donné, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

### **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Droit de préemption urbain (D.P.U.)**

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien par préférence à tout autre si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit, juridiquement encadré par des textes, est applicable à certains bâtiments et au bénéfice de certaines personnes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune. Il l'est par une délibération du conseil municipal, qui doit être motivée.

### **Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.)**

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien.

### **Egout du toit**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale**

En application de l'article L.151-41 § 1° à 3° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Si la construction est implantée dans une seule zone du PLU : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;

Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

### **Emprises publiques**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, jardins publics, places et placettes...).

### **Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

### **Espaces végétalisés**

Ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Faîtage**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

### **Niveau du sol naturel :**

Il se définit comme le niveau du sol (NGF) avant tous travaux.

### **Niveau du sol excavé**

Il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

### **Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.

### **Servitudes d'utilité publique**

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'Urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...). L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

*« Considérant qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » définition issue de l'arrêt du conseil d'Etat, 27 juin 2005, Commune de Chambéry.*

### **Terrain naturel**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

# ANNEXE 4 : ZONE A

## CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

### **Critères normatifs.**

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

Pour l'application des dispositions du présent règlement, l'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer d'une superficie minimum au regard de la Surface Minimum d'Installation (SMI exprimée en polyculture) par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département de Corse du Sud établi par arrêté préfectoral et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Cette superficie minimum est fixée à :

- ½ SMI pour les constructions techniques ;
- 1 SMI pour les constructions à usage d'habitation et d'accueil à la ferme.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### **Critères jurisprudentiels.**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- Caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,  
Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant.
- Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte

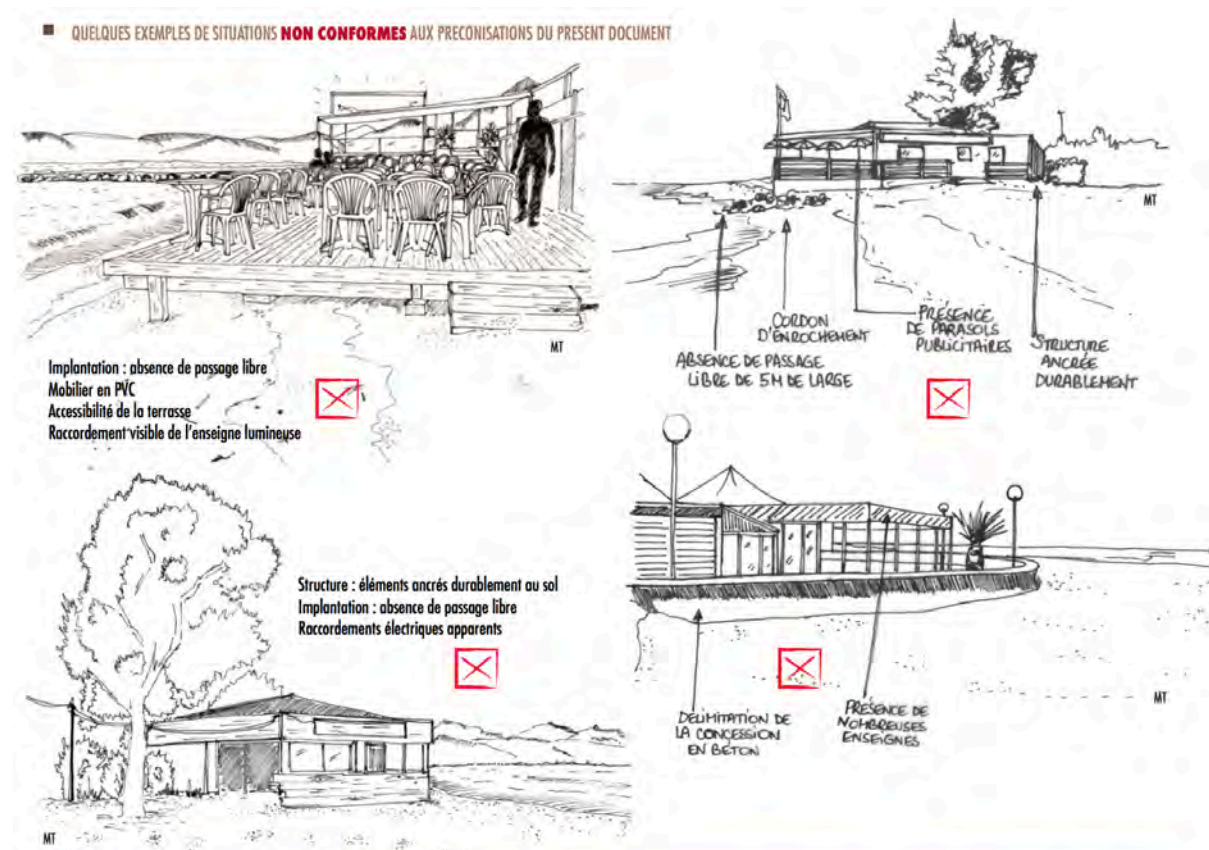
tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite ces lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se déga

## ANNEXE 5 : ZONE Nep

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES POUR LES INSTALLATIONS SUR LE  
DOMAINE PUBLIC MARITIME

Le carnet est téléchargeable à partir du site internet de l'UDAP 2B.





Construction pérenne vitrée  
 Choix des couleurs et matériaux  
 Absence de passage libre de 5m  
 Enseigne lumineuse et raccords apparents



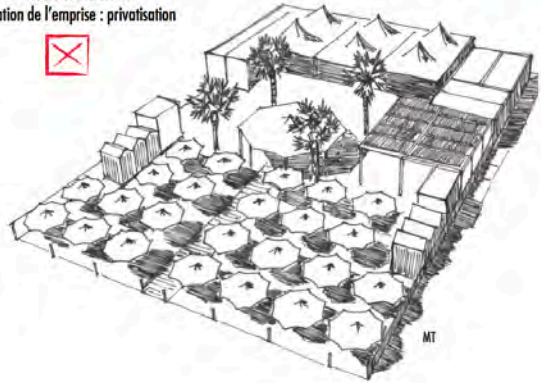
INSTALLATION PERTURBANT  
 ATTEINTE A L'ETAT  
 NATUREL DU RIVAGE

REDUCTION  
 DE LA PLAGE

Constructions pérennes  
 Accès maçonnés à la plage  
 Raccords électriques aériens  
 Absence de passage libre de 5m



Choix des couleurs et matériaux  
 Délimitation de l'emprise : privatisation



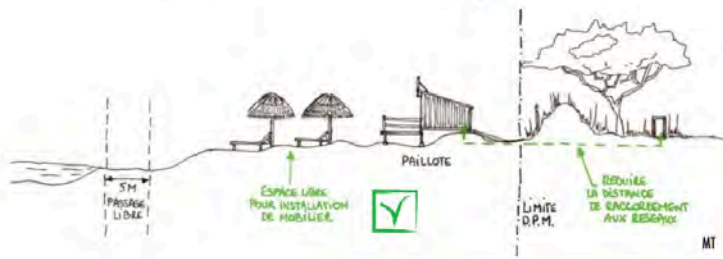
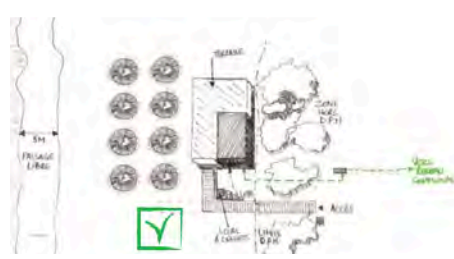
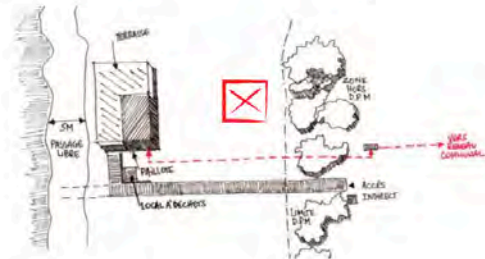
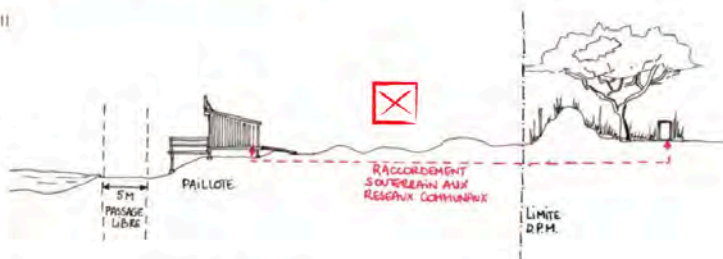
## Chapitre 1. REVERSIBILITE DES AMENAGEMENTS

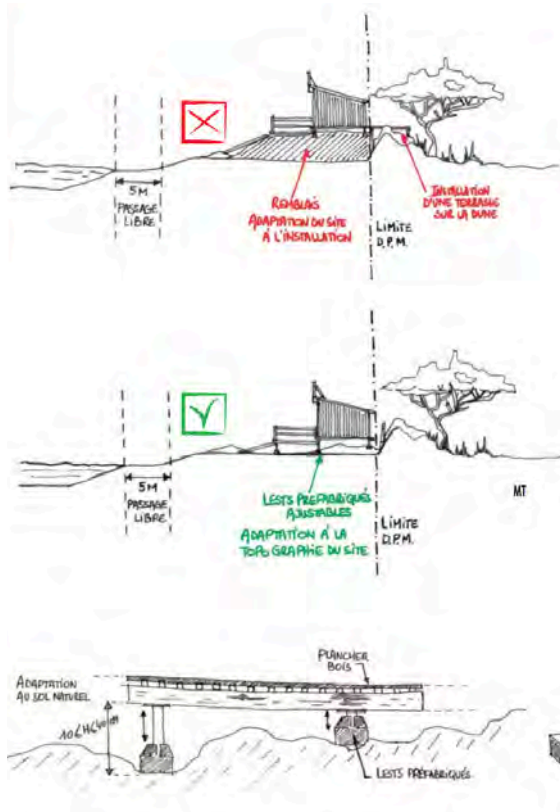
### A / AMENAGER EN FONCTION DU SITE

Dans une optique de préservation, l'acheminement des matériaux sur le lieu d'exploitation doit s'adapter à la nature du site et non l'inverse. Ainsi, les partis architecturaux et les matériaux seront choisis en fonction de l'accessibilité du lieu d'implantation de la construction. Par exemple, tout apport de terre est proscrit.

Les conditions d'accès, de même que les caractéristiques générales du site, influenceront directement l'échelle et l'apparence de la pailote. Un accès direct au lieu d'implantation (le plus loin du rivage possible) doit être conçu et décrit dans la demande.

Cette dernière doit notamment définir l'acheminement du matériel, l'entretien des structures, les accès pour les secours et le public.





## B / LIMITER L'IMPACT DES INSTALLATIONS SUR LE SITE

### ■ LESTS TRANSPORTABLES ET PREFABRIQUES

Les fondations en béton coulées sur place sont interdites.

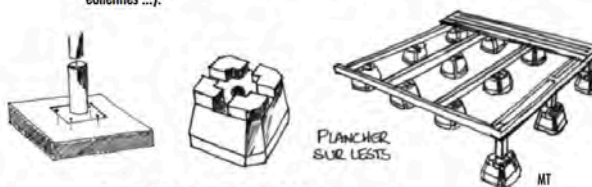
D'autres procédés de fondations pourront être envisagés et devront être décrits dans la demande d'occupation temporaire. Ces dispositifs d'ancrage réversible de la structure devront assurer une résistance à l'arrachement tout en permettant une adaptation au type de sol et à ses irrégularités, sans engendrer de modification du relief naturel.

Les lests préfabriqués en béton et apportés sur place sont tolérés et seront désignés par la suite sous l'appellation "Lests transportables et préfabriqués". Ces derniers peuvent être installés à la main ou à l'aide d'engins de levage si le site et ses accès le permettent.

Les lests transportables et préfabriqués doivent permettre un ancrage et une stabilité suffisants tout au long de la période d'activité de la structure.

De la même façon, des dispositifs réversibles de fondation tels que les vis sans fin, pouvant être installés manuellement, sont également tolérés.

Tout dispositif s'élevant au-delà d'un mètre cinquante de hauteur doit être doté de lests transportables et préfabriqués permettant la stabilité (terrasses ombragées, éoliennes ...).



Exemple de lests transportables préfabriqués

### ■ BRANCHEMENTS ET RACCORDEMENTS

Tout dispositif de raccordement installé devra être retiré dès l'expiration de la période mentionnée dans l'AOT.

Tous les raccordements aux réseaux (eau, électricité ...) doivent répondre aux réglementations en vigueur.

Dans le cadre de leur activité de restauration, et lorsque la mise en oeuvre d'une fosse septique en dehors du DPM s'avère nécessaire, les bénéficiaires d'une AOT devront disposer d'un séparateur à bacs à graisses sur le réseau d'évacuation des eaux usées et seront également contraints à la collecte et à l'élimination des huiles végétales utilisées.

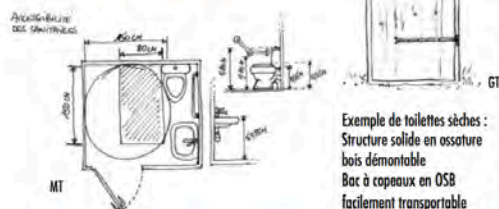
Il est d'ailleurs conseillé de solliciter l'avis d'un hydrogéologue pour la mise en oeuvre d'une zone d'épandage ou d'un puits perdu.

Lorsque le lieu d'implantation de la structure ne bénéficie pas d'un adducteur en eau potable suffisamment proche permettant le raccord au réseau d'eau potable d'une commune, des systèmes permettant l'accès à la ressource en eau doivent être mis en place.

De la même manière, lorsque le raccord à un disjoncteur de branchement n'est pas possible, il est recommandé de recourir aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Il est donc de la responsabilité du bénéficiaire de prévoir les besoins en eau et en électricité nécessaires à l'activité saisonnière afin notamment d'établir les dimensions des dispositifs produisant une énergie renouvelable et d'intégrer ces derniers au projet d'installation global afin d'en garantir l'intégration paysagère.

### ■ INSTALLATION DE SANITAIRES



Exemple de toilettes sèches : Structure solide en ossature bois démontable  
Bac à copeaux en OSB facilement transportable

L'installation de sanitaires est obligatoire.

Quelle que soit la nature de l'installation, les sanitaires devront être ventilés. Les cuves de rétention d'eau sont interdites sur le DPM.

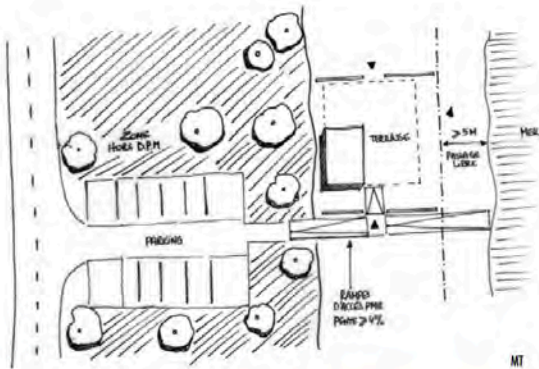
Pour les petites installations, des toilettes sèches peuvent être installées sur le littoral.

Dans le cas de l'installation de plusieurs sanitaires au sein d'un établissement recevant du public, il serait souhaitable que l'un au moins des sanitaires prévus pour le public soit accessible aux personnes à mobilité réduite et comporte un lavabo accessible (en référence à la Norme NF P 99-611).

Au sein d'une zone non urbanisée, le bénéficiaire pourra installer, en dehors du DPM, une fosse septique avec récupérateur d'eau pour des sanitaires (conformément à Arrêté du 21 juillet 2015), ou des toilettes sèches avec un entretien régulier.

Un accès aisé aux sanitaires doit être garanti afin de permettre leur entretien et le respect des normes d'hygiène.





MT

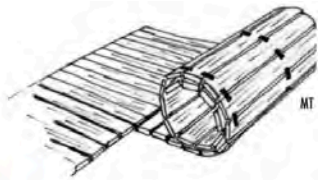
### ■ LOCAL A DECHETS

Un espace le moins visible possible doit être prévu pour les débris et autres déchets. Des poubelles doivent être mises à disposition du public, et la relève quotidienne des débris doit être effectuée. Le principe de tri sélectif est à favoriser.

Pour ce faire un accès doit être prévu afin que les engins de ramassage ne pénètrent pas sur le domaine public maritime.



MT



MT

### ■ L'ACCESSIBILITE

L'exploitation de la structure temporaire ne doit en aucun cas remettre en cause l'accès du public au DPM. Si les terrasses occupent la majorité de la profondeur de la plage, un passage doit être mis à la disposition du public.

De même, il serait souhaitable que le bénéficiaire aménage, sur l'emprise autorisée, les cheminements nécessaires pour assurer l'accessibilité de sa structure aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux poussettes. (Cet espace ne rentre pas en compte dans le calcul des surfaces d'exploitation).

Une rampe d'accès à l'établissement, avec une pente d'un maximum de 4%, devra être aménagée. Ces cheminements devront être stabilisés et utilisables en tous temps, exempts de ressauts et de déformations, et également non glissants. Ils devront utiliser des techniques et des matériaux permettant le démontage (géotextile, tapis composite enroulable, platelage en bois avec lattes très serrées, etc...).

Le détenteur de l'AOT devra entretenir les cheminements durant toute la saison. La desserte de l'établissement ne devra en aucun cas gêner le passage des machines pour le nettoyage des plages ou celui des véhicules de secours.

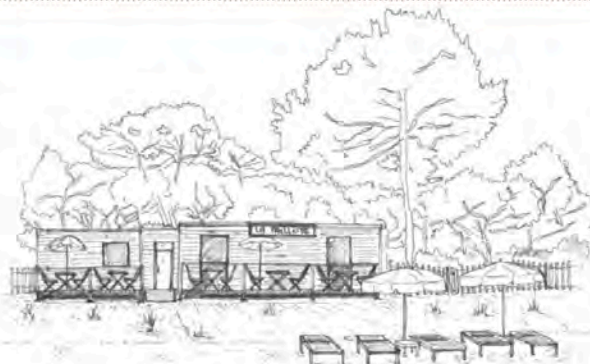


MT

## ■ Chapitre 2. L'INSERTION PAYSAGERE

Afin de permettre aux bénéficiaires de s'approcher au plus près d'une démarche qualitative pour l'environnement, des procédés préconisés (susceptibles d'être autorisés) par les services de l'Etat sont proposés. L'objectif visé est de rendre l'installation temporaire la moins visible possible dans le paysage.

Les préconisations concernant cette insertion tiennent donc compte de l'arrière-plan du lieu d'implantation de la construction démontable ou transportable. Ce paysage peut être urbain, montagnoux, forestier ou végétalisé...



Arrière plan végétalisé, de type pinède

MT

Le type de sol du lieu d'implantation de la structure démontable ou transportable doit être pris en compte. Ces terrains peuvent être composés de sable, de galets, de terre...

L'aspect visuel des matériaux joue un rôle majeur dans l'insertion paysagère. Ainsi, un certain nombre de matériaux est à éviter. Concernant ceux autorisés, il est demandé d'anticiper leurs potentielles altérations en veillant à ce que ces changements d'aspect respectent les préconisations énoncées au sein de ce document.

L'implantation de l'installation devra se faire le plus loin possible du rivage.



MT

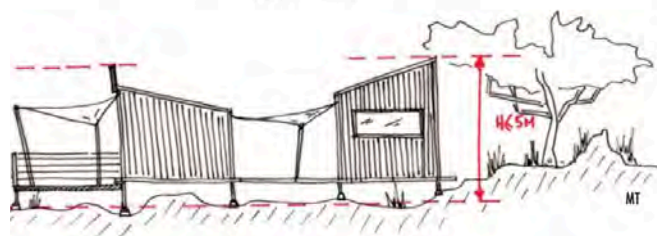
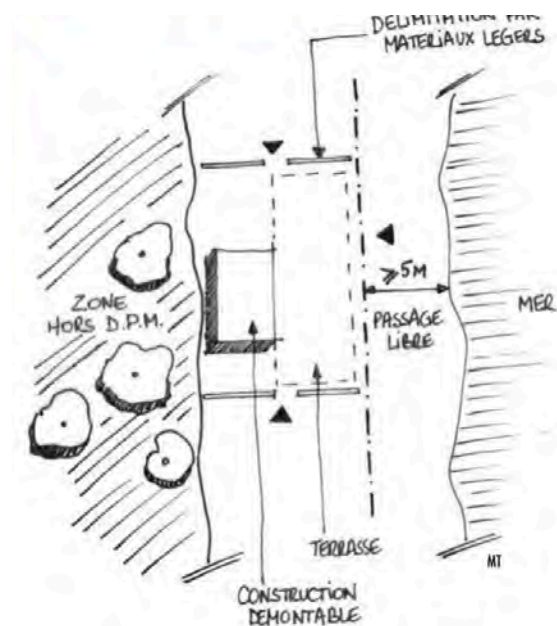
Arrière plan urbanisé



MT

Arrière plan montagnoux

## A / CONCEPTION ARCHITECTURALE ET VOLUMETRIE



La conception et la construction de ce type d'installations doivent être envisagées comme un processus architectural permettant la valorisation des structures démontables ou transportables, respectueuses de leur environnement et capables de répondre à des activités balnéaires temporaires.

Les hauteurs des paillotes et de tout autre élément qui s'y rapporte ne doivent pas excéder 5m par rapport au niveau de la plage, à l'exception des mâts à signaux nécessaires aux postes de secours.

Outre cette préconisation générale, la diversité des sites d'implantation des paillotes et de l'activité dont elles font l'objet, plusieurs types d'installations ont été mis en évidence, faisant l'objet chacun de préconisations architecturales particulières.

La superficie maximale de la structure close et couverte pouvant être autorisée sur le littoral est fixée à 80m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une superficie inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>. Les installations réversibles possédant de telles surfaces pourront être à destination d'activités diverses (restauration, location de matériel et espace de stockage etc...).

Poste de secours  
GTB

Dans le cas de l'installation d'un poste de secours, il serait souhaitable que ce dernier soit conçu et installé dans une logique d'insertion paysagère tout en permettant son signalage depuis l'ensemble de la plage concernée.

Faisant office de point de repère, son implantation s'adaptera à la topographie des sites et aux vues sur et depuis la plage. Des éléments amovibles, tels que les mâts où des panneaux en bois intégrés aux façades, pourront permettre de signaler la présence du poste et son ouverture selon les heures de la journée.

Signaler son ouverture

Quelque soit le type de structure, ces aspects volumétriques doivent s'accompagner du respect des prescriptions architecturales du présent document.

La délimitation matérielle entre les différentes structures ne peut être réalisée que de façon légère et amovible (toile, canisses...). Elle ne doit être en aucun cas l'occasion de privatiser la plage qui, compte tenu du caractère inaliénable du DPM, doit être accessible librement au public.





## B / INSTALLATIONS SUR MER

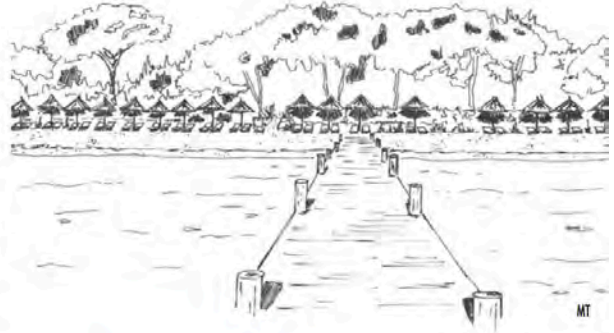
### ■ Installations bâties

La réalisation de travaux sur mer pour la mise en oeuvre d'éléments tels que les pontons fixes nécessite la prise de mesures respectueuses de l'environnement, notamment pour l'ancrage des structures ou le traitement de ces dernières.

Le bénéficiaire de l'AOT devra veiller à ce qu'aucun produit altérant l'eau ou le rivage ne soit utilisé. Il devra également tenir l'ouvrage et ses abords en parfait état de propreté et d'entretien.

La qualité de ces installations, leur dimensionnement, leur structure, leur stabilité, et le choix des matériaux sont les principaux points qui doivent guider leur conception et leur construction afin de garantir l'intégration de ces éléments marquants du paysage du littoral.

Les structures pourront être en bois (séchés, imputrescible ...) ou en métal, de teinte foncée afin de permettre une meilleure intégration. Les tabliers seront réalisés en bois exclusivement, non peint et non vernis.



### ■ Installations non bâties

Il serait souhaitable de privilégier les couleurs primaires pour les installations flottantes, de type jeux gonflables.

Les pontons flottants, caractérisés par leur modularité et leur facilité d'assemblage, devront être ancrés suivant des mesures respectueuses de l'environnement, précisées dans la demande.

Ils pourront être réalisés de façon modulaire par assemblage de cubes. Un traitement antidérapant du tablier est préconisé. Les couleurs bleu marine ou gris foncé sont à privilégier.

## C / MATERIAUX ET COULEURS

### Matériaux proscrits pour les constructions temporaires

Suivant cette optique qualitative, de grandes familles de matériaux sont à proscrire en fonction de leurs usages, de leur nature et de leur intégration dans l'environnement.



**Le PVC** (Polychlorure de vinyle) est à éviter sous toutes ses formes. Les autres matières plastiques sont déconseillées en raison de leur forte émission de polluants et de leur mauvaise insertion esthétique dans le site.



**Le béton, le plâtre, le carrelage, le ciment et tout autre matériau destiné aux constructions pérennes** sauf en cas de préconisation spéciale (comme les fondations par exemple) sont déconseillés en raison de leur difficulté de mise en place dans une construction à caractère démontable ou transportable.



**Les tuiles en terre cuite**, ou autres matériaux s'en approchant, sont déconseillées en raison de leur difficulté de mise en place dans une construction à caractère démontable ou transportable, ainsi que pour les dangers qu'elles pourraient présenter en cas de vent violent.



**Les lattes** sont déconseillées en raison de leur difficulté de mise en place dans une construction à caractère démontable ou transportable, ainsi que pour les dangers qu'elles pourraient présenter en cas de vent violent.

### Choix des couleurs

Une palette de couleur non exhaustive est proposée ici, permettant une bonne intégration paysagère des éléments présents sur le littoral, faisant tant partie du mobilier choisi que de la construction (matériaux, enseignes, etc...)



Type de couleurs à proscrire :

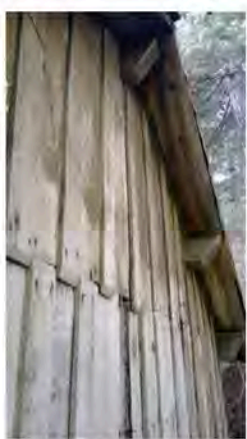


**D / LA STRUCTURE**



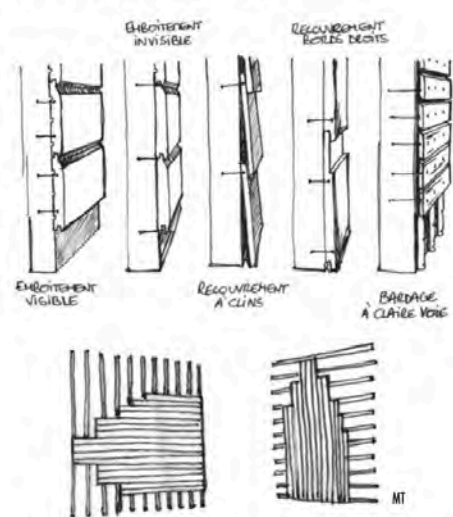
Les bâtiments requièrent une solidité suffisante et doivent donc faire l'objet d'un choix méthodique des matériaux pour leur structure. Pour cela, les recommandations à suivre sont décrites au sein des articles suivants. Les étapes de conception et de la mise en oeuvre devront être réalisées par des professionnels.

Les éléments de structure doivent être démontables ou transportables. Afin de préserver la qualité paysagère du site, il est interdit d'utiliser les matériaux mentionnés au Chapitre 2. C. du présent document. Ces préconisations concernent également tout type de local annexe (dispositifs de tri sélectif, stockage des ordures, rangement de matériel ...) qui devra être installé à l'intérieur de l'AOT.



- **L'acier** peut être autorisé sous réserve de son intégration paysagère. Un traitement anticorrosion est nécessaire afin de lutter contre les agressions provoquées par les embruns marins. Il peut également permettre un démontage aisé.
- **Le bois** est préconisé en raison de ses nombreuses qualités : résistance, esthétique, mobilité (léger, modulable, réutilisable). Diverses essences de bois locaux peuvent être utilisées pour la réalisation de ce type de construction. Pour les parties visibles il est préférable d'opter pour des tons foncés par rapport aux éléments constitutifs du lieu d'implantation.

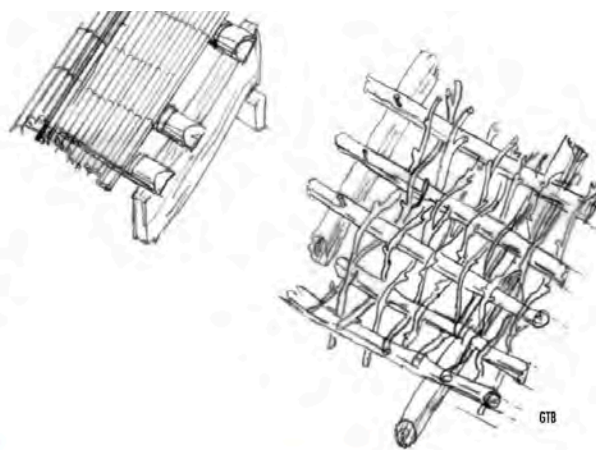
Son utilisation peut se faire selon les exemples ci-dessous :



- **Les toiles tendues** sont à favoriser autant que possible dans les constructions, en veillant à ce que la couleur choisie soit suffisamment foncée par rapport à l'arrière-plan et au sol du milieu d'implantation.

Les filets de camouflage, aussi légers que résistants, peuvent également être utilisés pour créer des espaces ombragés ou habiller des structures.

Leur mise en oeuvre nécessitera l'usage de câbles métalliques et d'éléments structuraux qui pourront être en acier inoxydable, galvanisé ou en bois. Ces éléments pourront aussi être fixés directement sur les structures des installations, installés dans leur prolongement.



Terrasse ombragée avec filets de camouflage (Source photographie : MT)



- **Les canisses, ganivelles et brandes de bruyère** sont également préconisées en raison de leur aspect naturel et de leur potentiel d'intégration paysagère mais également de leur facilité de mise en oeuvre.

Elles pourront être employées pour les couvertures des terrasses ombragées, fixées sur des structures bois ou acier, permettant un démontage rapide, mais aussi pour délimiter latéralement les structures, terrasses ou accès aux installations afin de guider les promeneurs et d'éviter dans certains cas l'érosion des dunes.

La couleur générale des matériaux doit privilégier des tons foncés par rapport au ton dominant de la zone située entre le terrain et l'arrière-plan du lieu d'implantation.

Les parties métalliques de la structure ne doivent pas être brillantes afin de favoriser leur insertion paysagère.



## E / LA TERRASSE



GTB

La terrasse doit être, au même titre que la globalité de la construction, démontable ou transportable. Afin de préserver la qualité paysagère du site, se référer au Chapitre 2. C. du présent document.

Les terrasses peuvent être protégées des intempéries, du soleil et du vent uniquement par des matériaux légers (toiles, canisses, brandes de bruyère...) et ne doivent pas être fermées sur les côtés (voir Chapitre sur l'accessibilité). Ceci permet également qu'elles ne soient pas considérées comme des structures fermées.

La couleur générale des matériaux doit privilégier des tons foncés par rapport au ton dominant de la zone située entre le terrain et l'arrière-plan du lieu d'implantation.

Différents matériaux peuvent être envisagés selon leur usage.

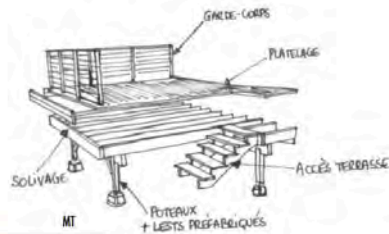


### ■ La délimitation de la terrasse

La délimitation de la terrasse ne doit se faire que par des matériaux légers, entièrement démontables et facilement transportables.

### ■ Le plancher de la terrasse

Les caillbotis sont à favoriser, en bois avec un ton plus foncé que celui de la couleur du sol. Des éléments modulaires pourront également être utilisés, en bois exotique de type Ipé ou autre, laissé à l'état naturel.



MT

## F / LE MOBILIER



D'une manière générale, la couleur du mobilier doit être la plus naturelle possible et doit posséder un ton plus foncé que le décor du lieu d'implantation.

Le PVC est pros crit (peu résistant aux UV et dégageant des particules nocives très volatiles du fait de la chaleur). Le mobilier pourra être en bois, paille, osier, rotin, toile, ou résine polyuréthane tressée.



GTB



MT



GTB



GTB



MT

### G / L'ÉCLAIRAGE

L'éclairage doit être de type indirect et de type ambiance (lumière tamisée).

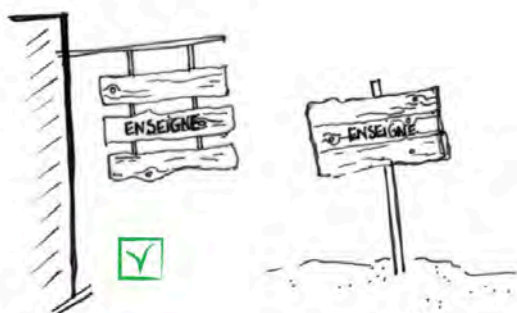
Seront interdits les éclairages directionnels, les caissons lumineux ainsi que les mâts d'éclairage.

L'éclairage sera strictement limité à l'emprise de la concession. La projection de lumière permanente ou temporaire vers l'extérieur de cette emprise sera interdite.



### H / LES ENSEIGNES

Les enseignes annonçant le nom ou le logo de l'établissement seront disposées exclusivement à l'intérieur de l'AOT et ne comporteront aucune publicité.



Elles seront implantées sur les parois verticales et leur dimension ne dépassera pas 3m2. Il ne sera pas admis plus d'une enseigne par établissement. Les enseignes disposées contre les parois ne pourront pas dépasser en hauteur le point le plus haut de la couverture.

#### Nature des enseignes :

Elles pourront être réalisées en lettres, sigles ou logo évidés ou sous forme de panneaux. Dans le premier cas, les éléments seront fixés directement sur le support sans structure intermédiaire. Dans le second cas, les chants de panneaux recevront un encadrement.

#### Eclairage des enseignes :

Les enseignes de type "caisson lumineux" seront interdites. En revanche, les enseignes pourront être rétroéclairées.

#### Publicité :

La publicité, même ponctuelle, sera interdite sur les clôtures ainsi que sur les parasols.

MT

### I / LES RACCORDEMENTS

Dans le cadre de l'accès aux ressources, un choix judicieux devra être effectué sur les méthodes de raccordement au réseau public de distribution d'électricité et d'eau potable, en fonction des possibilités offertes par le lieu d'implantation, des besoins induits par l'activité et des normes d'hygiène et de sécurité.

Le bénéficiaire de l'AOT devra s'assurer d'un raccordement le plus discret possible. Ce raccordement devra répondre aux règles de sécurité en vigueur concernant les réseaux aériens, rampants ou souterrains et aux exigences d'intégration paysagère spécifiques au site.



### L'énergie photovoltaïque

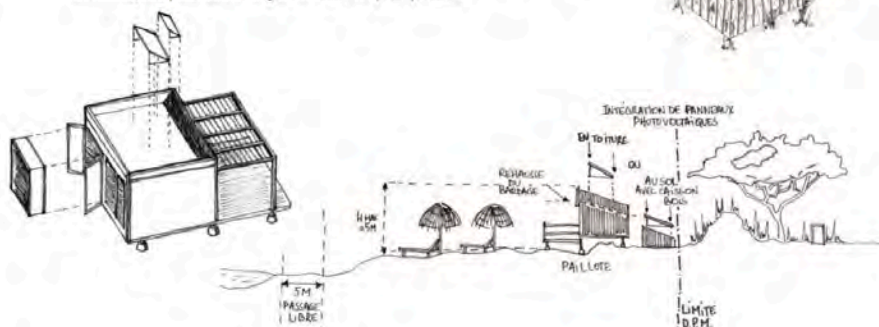
Ainsi, l'installation de panneaux photovoltaïques est possible si, d'une part, ils s'intègrent parfaitement et si, d'autre part, un prolongement vertical du bardage vient jouer le rôle de brise vue.

L'installation de capteurs solaires thermiques, permettant la production d'eau chaude et son stockage, est également envisageable. Le ballon d'eau doit alors être abrité tandis que les capteurs solaires thermiques doivent s'intégrer à l'installation de la même manière que les panneaux photovoltaïques.

La mise en oeuvre de ces dispositifs devra prendre en compte la visibilité depuis les espaces alentours, notamment dans le cas où les constructions temporaires seraient surplombées par une route ou des constructions ayant vue sur l'installation.

### J / LES ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables sont autorisées sur le DPM sous réserve que leur présence ne perturbe pas le site d'implantation par leur mise en oeuvre, leur taille, leur brillance, etc... Elles sont préférables aux groupes électrogènes qui devront, s'ils sont nécessaires, être parfaitement intégrés visuellement et phoniquement.



#### Autres énergies renouvelables

D'autres sources d'énergies renouvelables peuvent être autorisées sous réserve de leur intégration paysagère dans l'environnement de l'espace concédé.

Leur installation sera soumise aux mêmes préconisations que l'ensemble de la construction démontable, à la fois pour leur implantation, leurs dimensions, leur mise en oeuvre, leur démontage et l'emploi de matériaux qu'elles nécessitent.



## ■ Chapitre 3. DISPOSITIONS GENERALES

1. Les présentes préconisations architecturales ne dispensent en aucun cas le bénéficiaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, notamment au titre de l'urbanisme, de l'environnement, etc...

Le bénéficiaire demeure personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations qu'impose une activité liée à une AOT, tant envers l'Etat qu'envers les tiers. Il est donc de sa responsabilité de s'assurer de la conformité de son activité avec la législation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la sécurité de sa clientèle, ainsi que les mesures d'hygiène relatives à son activité. Il devra souscrire un contrat d'assurance conforme à la réglementation en vigueur.

Les préconisations de ce document ne confèrent aucune garantie concernant les mesures à prendre lors de la construction du bâtiment. Il est donc souhaitable que le demandeur fasse appel à des professionnels disposant des compétences et garanties nécessaires afin de réaliser des installations sécurisées pour le public et le personnel.

2. Le bénéficiaire sera tenu de conserver les lieux dans l'état donné à la date de prise d'effet de l'autorisation d'occupation temporaire. La durée de l'exploitation ne pourra excéder six mois. En dehors de cette période, les plages devront être libres de toute occupation et laissées à l'état naturel, à savoir sans aucune trace de l'activité du bénéficiaire.

3. La continuité du passage des piétons le long du littoral doit être continuellement assurée. Le libre accès du public, tant de la terre que depuis la mer, ne doit pas être interrompu en quelque endroit que ce soit.

A cet égard, un espace d'une largeur minimale de 5 mètres destiné à la libre circulation et au libre usage du public devra être préservé tout le long du rivage. Cette bande de 5 mètres est à considérer comme devant être accessible "à pieds secs" quel que soit le temps sauf en cas de perturbations météorologiques exceptionnelles. Par conséquent, en cas d'érosion de la plage ou lorsque l'état de la mer le nécessitera, les lots de plage seront automatiquement diminués dans leur profondeur par leurs exploitants.

Sur les parties de la plage non concernées par l'AOT, le public peut librement circuler, stationner et installer des sièges, parasols, matelas et tout autre abri mobile individuel, y compris devant les structures temporaires.

4. Sur les plages, seules sont permises les installations démontables ou transportables qui ne présentent aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol. Leur localisation et leur aspect doivent respecter le caractère des sites et ne pas porter atteinte au milieu naturel.

5. L'utilisation de véhicules terrestres à moteur est interdite en tout point de la plage, à l'exception des véhicules de secours. Une autorisation exceptionnelle peut cependant être délivrée par le Préfet lorsque les travaux sur la plage sont nécessaires.



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de consultation de la  
Commission Départementale de la  
Nature, des Sites et des Paysages

### Note Méthodologique



## Sommaire

<b>1. Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Présentation de la commune .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Cadre réglementaire des espaces boisés classés .....</b>	<b>7</b>
1. Les Espaces Boisés Significatifs du Littoral (EBSL) .....	7
2. Les effets juridiques des Espaces Boisés Classés (EBC) sur le PLU .....	7
<b>4. Les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces Boisés Significatifs du Littoral (EBSL) .....</b>	<b>8</b>
4.1. La délimitation des EBC dans le projet de PLU.....	8
4.2. Monte d'Ortu - Malacucina .....	12
4.3. Betrice, San Petru .....	14
4.4. Hauteurs du village de Lumio .....	16

## 1. Introduction

La commune de Lumio, située dans le département de Haute-Corse, réalise actuellement son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme, issu de la loi Littoral du 3 janvier 1986, la commune doit :

- classer en espaces boisés classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du CU, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ;
- identifier les espaces boisés significatifs du Littoral (EBSL) au titre de l'article L.121-27 du CU et les classer en EBC.

Tel est l'objet du présent dossier soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS) qui devra approuver les boisements classés en EBC.

## 2. Présentation de la commune

Lumio est une commune du littoral balain fermant le golfe de Calvi à l'Est. Lumio compte 1 172 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016 soit une densité de population de 61 hab/km<sup>2</sup>.



*Structure géomorphologique de Lumio*

Sur le plan écologique, la commune est recouverte par plusieurs périmètres environnementaux : ZNIEFF de type I et II, Zone humide, Espaces Remarquables ou Caractéristiques du Littoral et site inscrit.

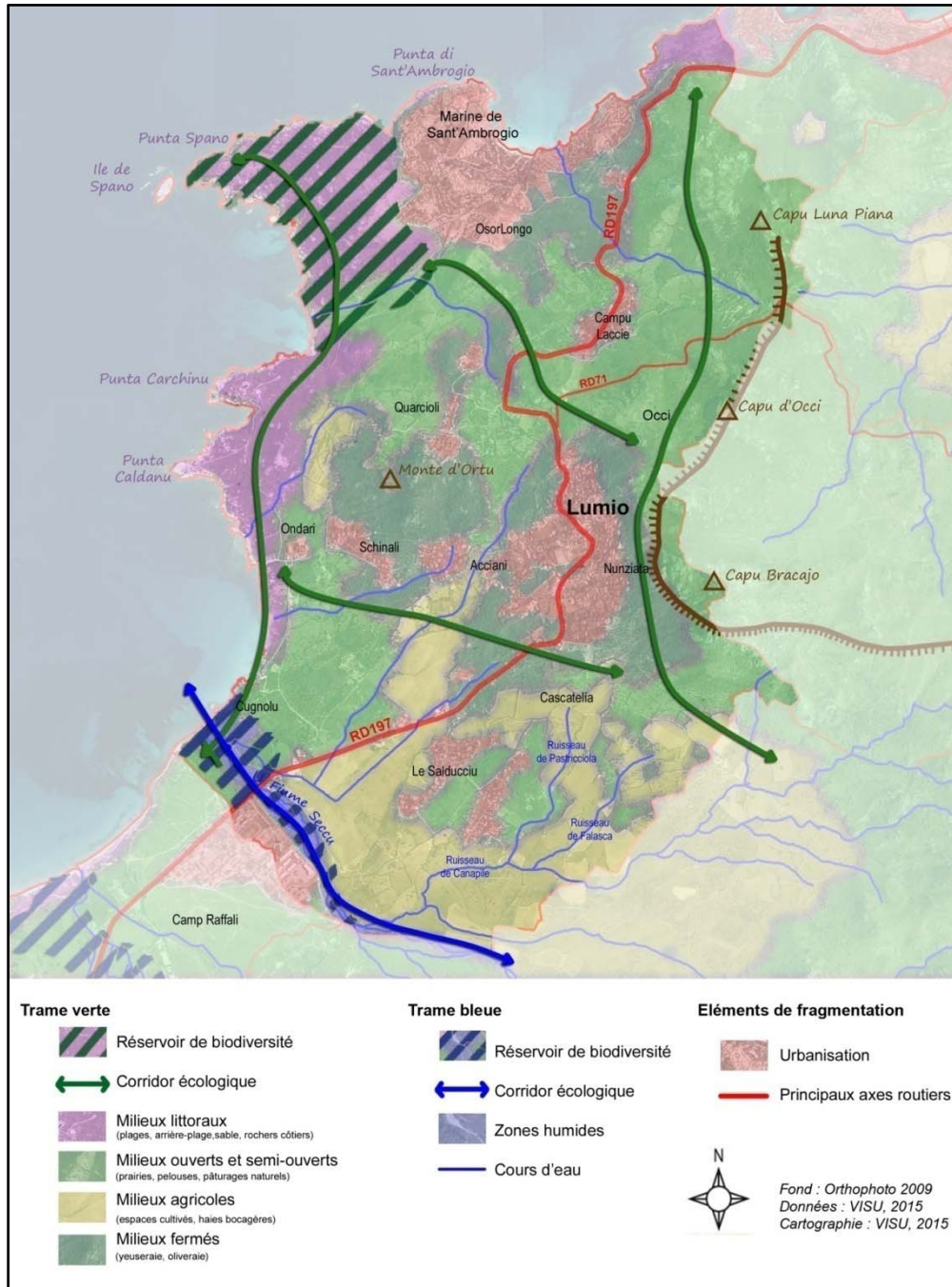
La richesse biologique sur Lumio est liée à la mosaïque de milieux (habitats agricoles, prairies, bosquets, maquis buissonnant à boisé, habitats littoraux) imbriqués entre eux et favorables à de nombreuses espèces. Bien que l'on note des éléments de fragmentation du territoire (espaces urbanisés, route départementale), les échanges mer-montagne restent facilités.

Les enjeux de la trame verte et bleue sur Lumio se posent ainsi :

- Préserver la continuité écologique le long du littoral (corridor d'importance régionale) ;



- Préserver la continuité aquatique le long du Fiume Seccu (berges et ripisylves) ;
- Préserver la plaine bocagère du Fiume Seccu qui recoupe des qualités tant écologiques que paysagères ;
- Préserver les hauteurs de Lumio (habitats forestiers et rocheux) ;
- Préserver le principe d'une continuité mer-montagne de part et d'autre du village de Lumio.



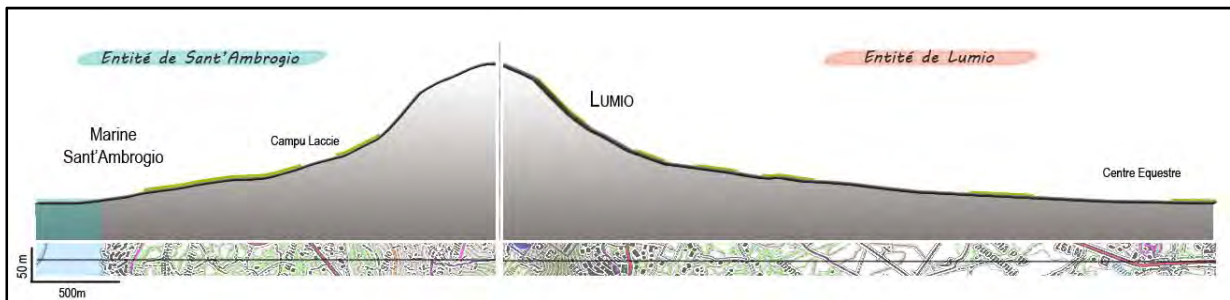
Carte de synthèse de la trame verte et bleue sur Lumio

Sur le plan paysager, deux unités se distinguent :

- une entité de faible ampleur, inscrite dans une enclave du modelé entre le Cirque d'Aregno à l'Est et la Punta Spano à l'Ouest. Cette dernière accueille au niveau de sa plage, la cité

touristique que constitue la Marine de Sant'Ambrogio, tandis qu'elle est par ailleurs recouverte de végétation (entre garrigue et boisements). Clairement orientée vers la mer au Nord ou la Punta San Damiano au Nord-est, elle est relativement isolée du reste de la commune ;

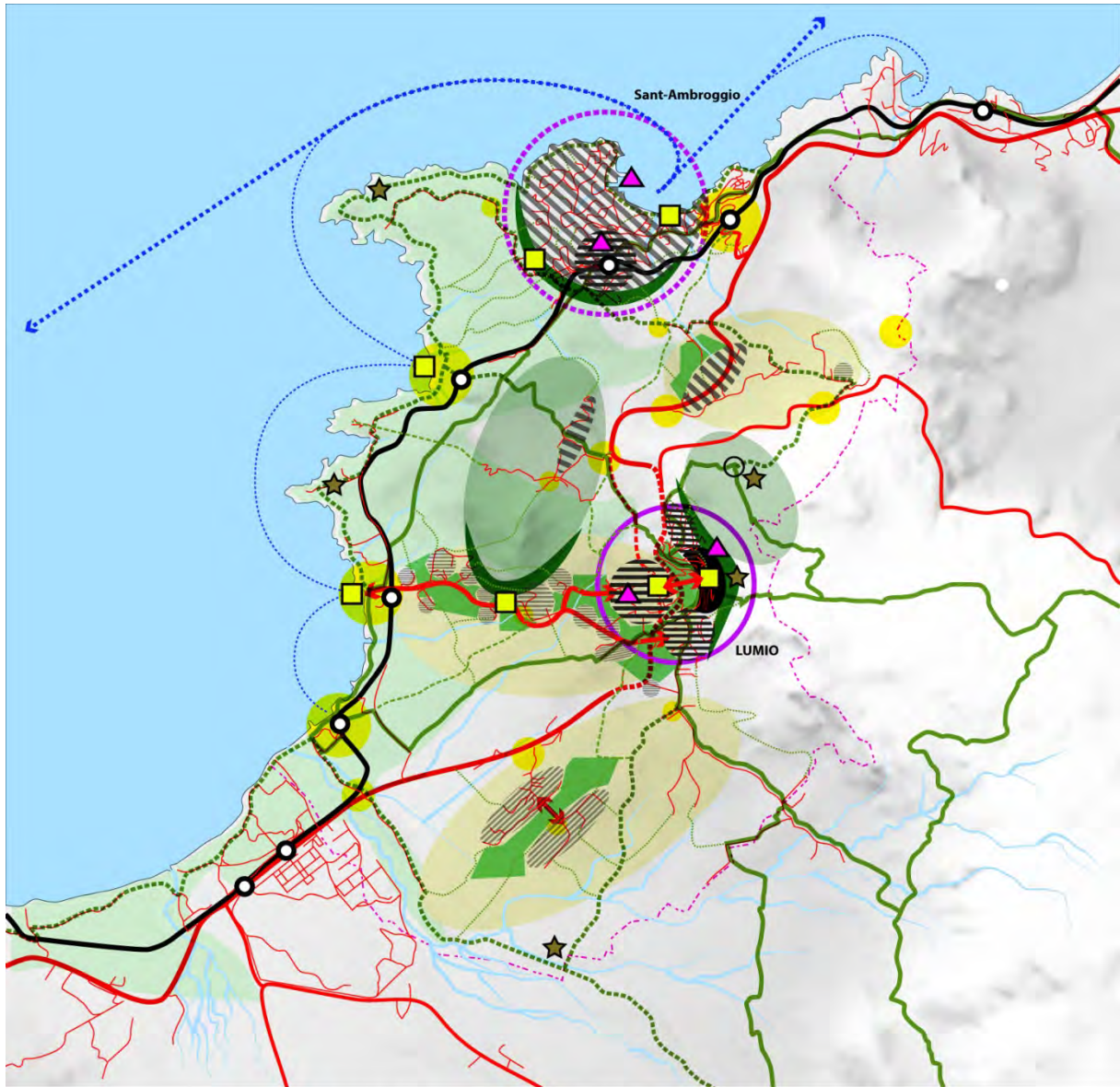
- une entité plus vaste, occupant les  $\frac{3}{4}$  de la commune, allant de la Punta Spano au Nord à la plaine du Fiume Seccu au Sud/Sud-est, sans oublier les versants du Capu d'Occi et du Capu Bracajo sur lesquels se perche le vieux village de Lumio, point de repère majeur. Cette entité présente un lien avec le bassin visuel du Golfe de Calvi très fort.



*Coupe topographique de Lumio*

Les enjeux paysagers sur la commune se posent ainsi :

- Préserver le caractère pittoresque du vieux bourg ;
- Maintenir les restanques sises sous la place Charles Moretti ;
- Poursuivre le travail engagé en faveur des circulations piétonnes et cyclistes ;
- Mettre en scène les vues emblématiques (covisibilité, perspectives, panorama,...) avec Calvi notamment, et préserver les axes visuels vers le paysage environnant depuis Malacucina et le Salducciu ;
- Renforcer les coupures d'urbanisation entre Lumio, Malacucina et la Salducciu ;
- Préserver le bocage en encourageant notamment les activités pastorales et l'agriculture locale.



### Synthèse des enjeux du PADD de la commune de Lumio

**I. Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal**

**Développer un maillage d'accès à l'ensemble du patrimoine bâti et non bâti communal**

- création d'un sentier des douaniers
- valorisation des espaces naturels littoraux et des tours
- compléter le sentier du patrimoine existant
- valorisation du patrimoine bâti et des villages historiques
- création d'un chemin des Moulins
- valorisation du patrimoine bâti agricole et des zones humides alluviales
- création de chemins de l'Archevêque
- valorisation du réseau de sites archéologiques

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti agricole de venelles et jardins en terrasses, murs de soutènement et murs de clôture

**Valoriser et préserver les espaces naturels et agricoles**

- préserver et mettre en valeur les espaces remarquables littoraux
- protéger et développer les espaces agricoles
- Préserver et mettre en valeur la forêt alluviale
- Préserver et mettre en valeur les lisières

**II. Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités**

**Trame viaire**

- sécuriser les accès et les traversées
- requalification de la Route Nationale et de la Départementale ainsi que l'ensemble des voies d'accès vers le littoral
- création d'une voie de désenclavement du secteur du Forum
- désenclavement des hameaux

**Voie ferrée**

- requalification urbaine/paysagère dans un rayon de 500m autour des gares et des arrêts existants
- développer une architecture remarquable des arrêts et des gares afin de leur donner davantage de visibilité.

**Mobilité douce**

- création d'un réseau de pistes cyclables sur la route nationale et sur les voies d'accès au littoral
- compléter le maillage des sentiers pédestres en milieu naturel

**Développement de parcours sportifs**

**Port-voies maritimes**

Favoriser l'émergence de nouvelles formes de mobilités maritimes

**III. Conforter la multi-polarité urbaine de Lumio autour de grands projets communaux**

**Polarité principale à conforter**

Village : pôle commercial et de services de proximité  
Enjeu de réhabilitation du patrimoine bâti  
Forum : pôle sportif et administratif  
Enjeu de développement urbain

**Polarité secondaire à restructurer**

Marine de Sant-Ambroggio : pôle nautique  
Enjeu de rénovation énergétique et d'espace public à requalifier

**Périphérie villageoise**

Encourager la densification lente en limitant l'extension urbaine  
Enjeu de valorisation des espaces non bâtis

**Équipement structurant**

Compléter l'offre en équipement public, de commerces et de services de proximité dans les deux pôles urbains

**Espace public**

Requalifier et densifier le maillage d'espaces publics en lien avec les lieux stratégiques de rencontre des réseaux de déplacement et patrimoniaux

Carte de synthèse PADD de Lumio



### 3. Cadre règlementaire des espaces boisés classés

#### 1. Les Espaces Boisés Significatifs du Littoral (EBSL)

Un espace boisé peut être qualifié de "significatif" au regard de son importance, de sa qualité, de son rôle écologique ou paysagé. Le PLU, doit classer ces boisements en espaces boisés classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du CU.

#### 2. Les effets juridiques des Espaces Boisés Classés (EBC) sur le PLU

	Espaces Boisés Classés
<b>Textes de référence</b>	Articles L.113-1 à L.113-7, L.121-27, R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme ; Circulaires n° 77-114 du 1er août 1977 et n°93-11 du 28 janvier 1993.
<b>Obligations du PLU</b>	Au sein des communes littorales, l'article L.121-27 dernier alinéa du code de l'urbanisme, oblige à ce que le plan local d'urbanisme classe en espace boisé, au titre de l'article L.113-1 du même code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou de groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites (commission départementale des sites).
<b>Espaces d'application</b>	Les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
<b>Conséquences du classement</b>	Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  A ce titre, un permis de construire peut être refusé dans un espace boisé classé bien que la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre (CAA Nantes, 28 octobre 1998, n° 96NT02124, Société les Haras du Val de Loire).  Le défrichement est interdit.

## 4. Les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces Boisés Significatifs du Littoral (EBSL)

### 4.1. La délimitation des EBC dans le projet de PLU

Les espaces boisés classés proposés dans le PLU recouvrent une surface de **85.89 ha soit 4,5% de la superficie communale.**

Auparavant, aucun EBC sur la commune.

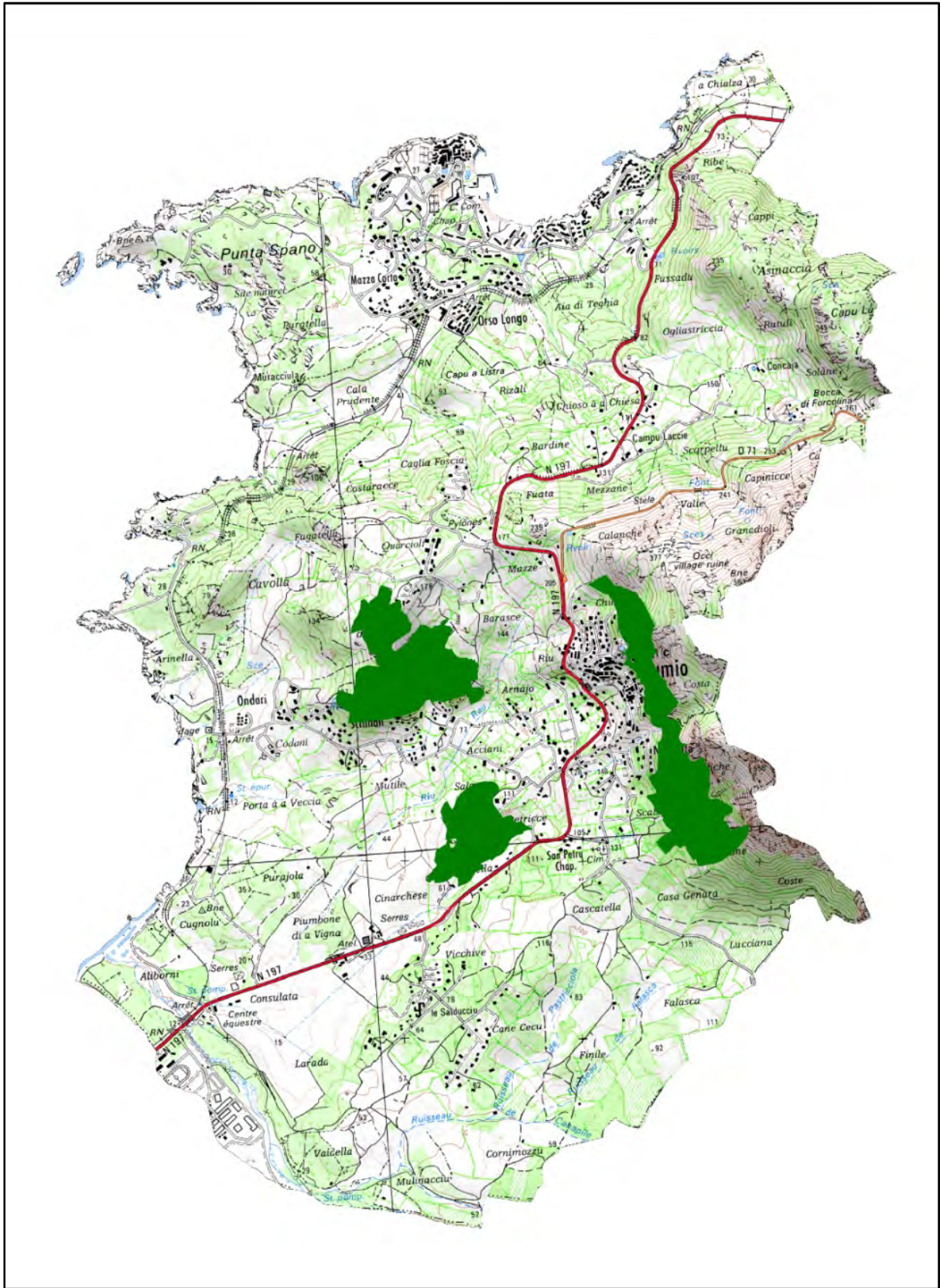
Les EBC classés au PLU sont tous reconnus comme EBSL au titre de la loi Littoral.

		Surface PLU (ha)	Caractéristiques des boisements
<b>1</b>	Monte d'Ortu Malacucina	33,07	Oliviers, Chênes verts
<b>2</b>	Betrice, San Petru	16.98	Oliviers, Chênes verts
<b>3</b>	Hauteurs du village de Lumio	35.8	Oliviers, Chênes verts

Les EBC ont été définis :

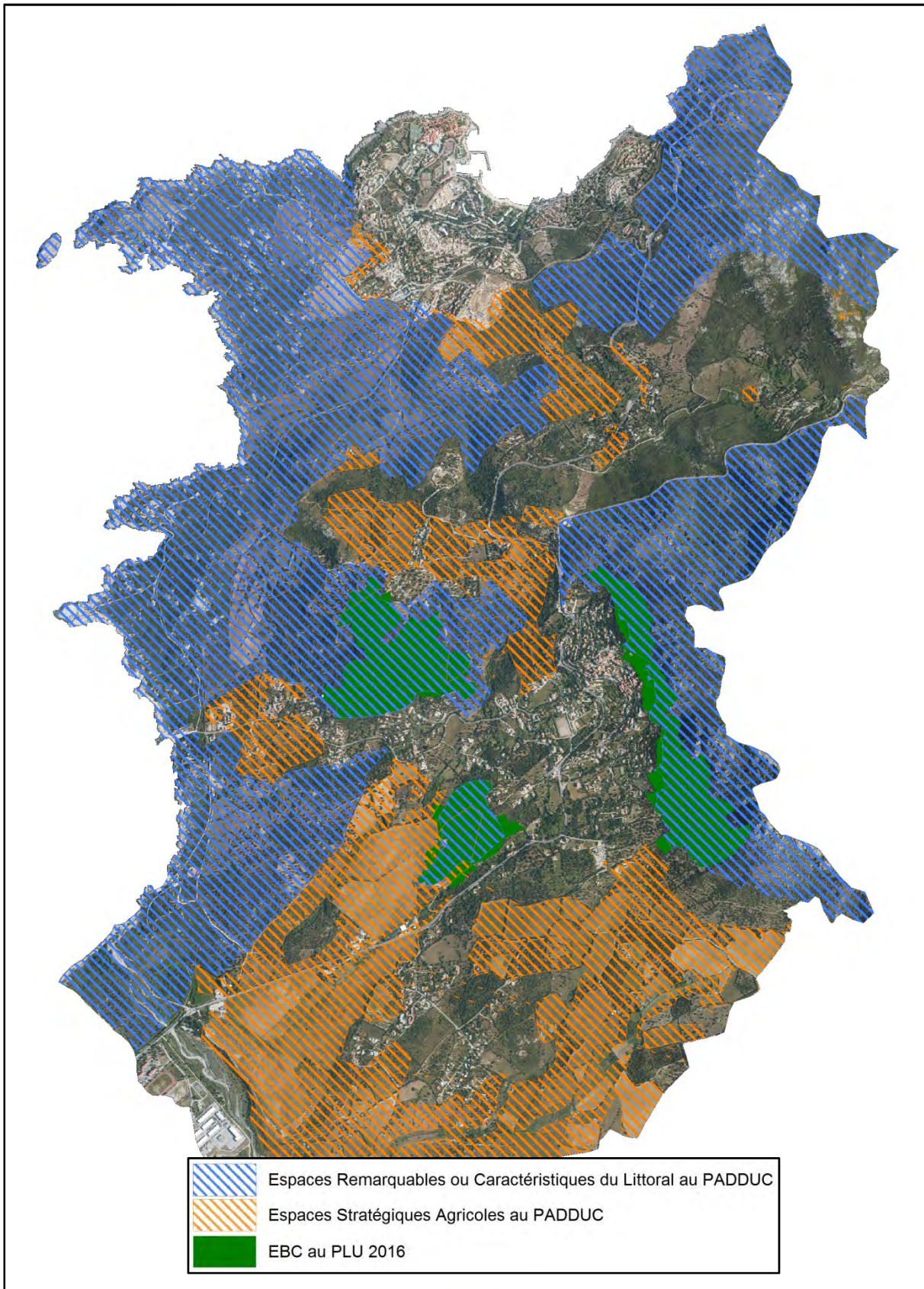
- dans un objectif de protection du paysage et de la biodiversité
- afin de préserver les coupures d'urbanisation autour du village

EBC au projet de PLU 2016



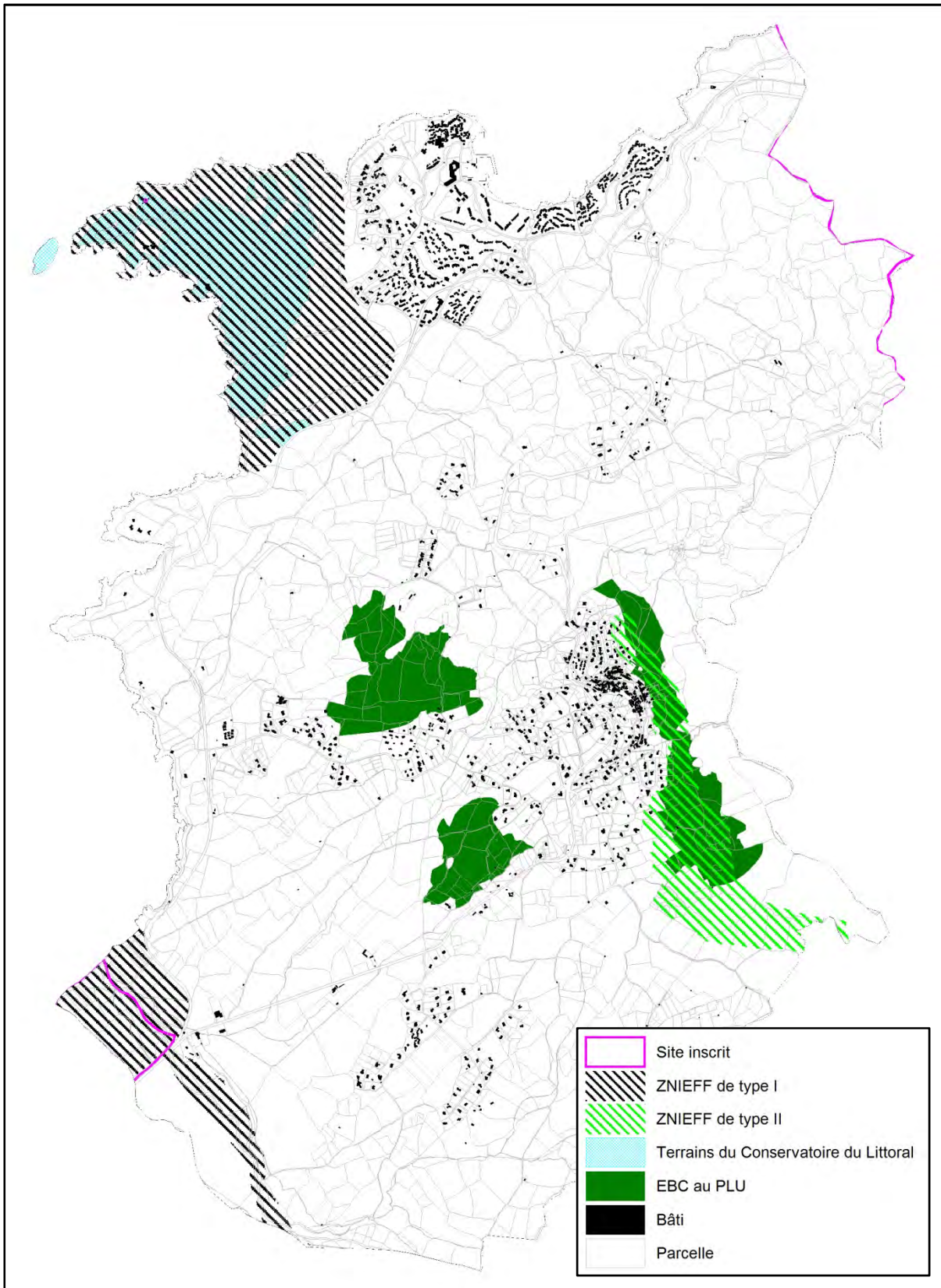


### Espaces Remarquables ou Caractéristiques du Littoral, Espaces Stratégiques Agricoles et EBC

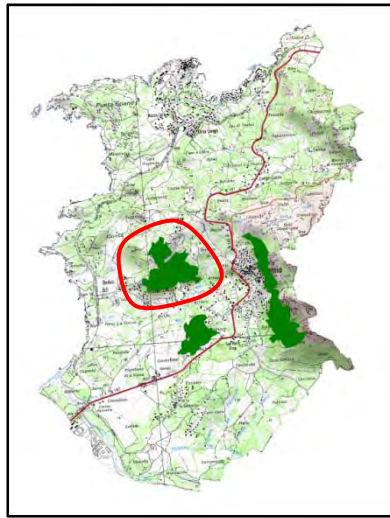




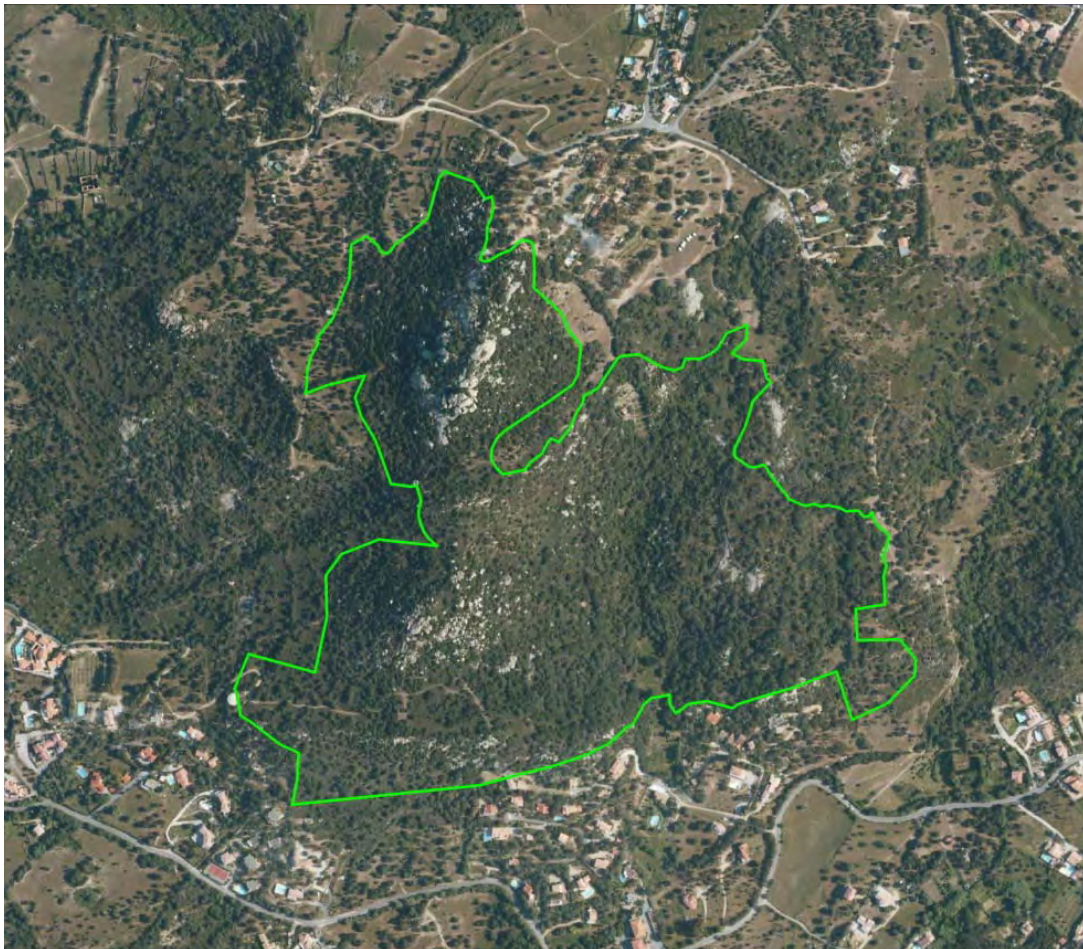
### Zones de protections et d'inventaires et EBC



#### 4.2. Monte d'Ortu – Malacucina



Surface PLU	33.07 ha
-------------	----------





<b>Secteur</b>	<b>MONTE D'ORTU - MALACUCINA</b>
----------------	----------------------------------

<b>Type de boisements</b>	Oliviers, Chênes verts
<b>Justification du classement</b>	Intérêt paysager et écologique

<b>Protections réglementaires</b>	ERC n°2B4
<b>Protections foncières</b>	Néant
<b>Inventaires</b>	Néant

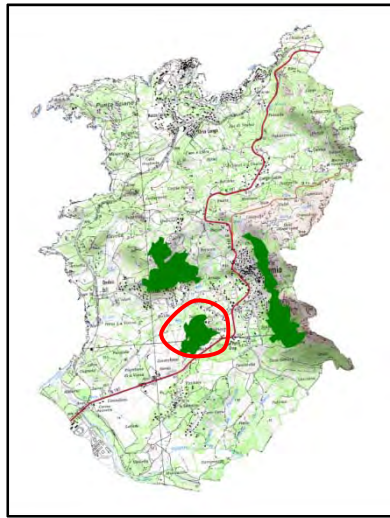
<b>Intérêt agricole</b>	Une petite partie en ESA Une partie en Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelles
<b>Intérêt paysager</b>	Monte d'Ortu, arrière-plan paysager depuis de nombreux points de vues. Transition paysagère.
<b>Intérêt écologique</b>	Joue un rôle en tant que corridor de dispersion, respiration écologique aux abords d'espaces bâtis.

*Situation indicative de l'EBC*

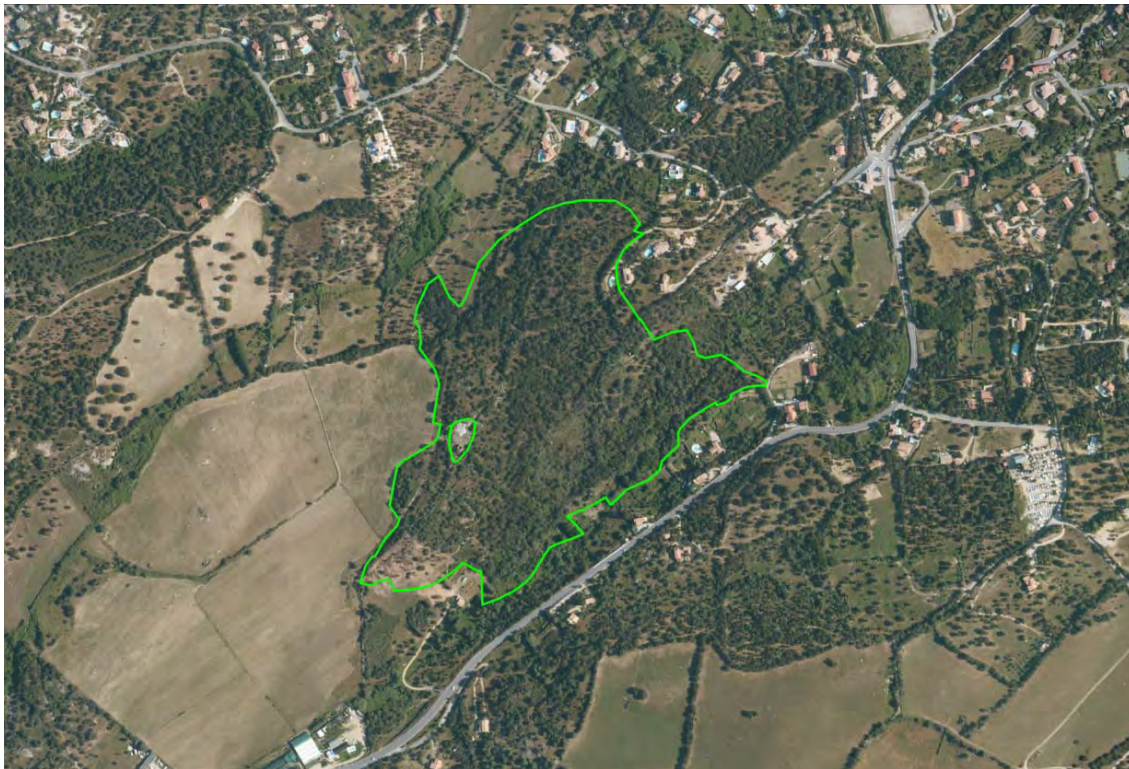




### 4.3. Betrice, San Petru



Surface PLU	16.98 ha
-------------	----------



<b>Secteur</b>	<b>BETRICE SAN PETRU</b>
----------------	--------------------------

<b>Type de boisements</b>	Oliviers, Chênes verts
<b>Justification du classement</b>	Intérêt paysager et écologique

<b>Protections réglementaires</b>	ERC n°2B4
<b>Protections foncières</b>	Néant
<b>Inventaires</b>	Néant

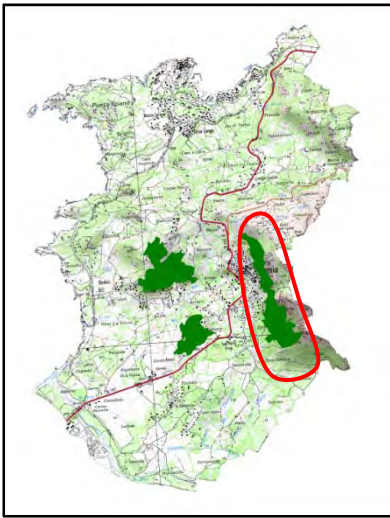
<b>Intérêt agricole</b>	Une partie en ESA Une partie en Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelles
<b>Intérêt paysager</b>	Route paysage. Assure l'intégration du bâti. Rôle de transition paysagère
<b>Intérêt écologique</b>	Joue un rôle en tant que corridor de dispersion, respiration écologique aux abords d'espaces bâtis.

*Situation indicative de l'EBC*





#### 4.4. Hauteurs du village de Lumio



Surface PLU	35.8 ha
-------------	---------

<b>Secteur</b>	<b>HAUTEURS DU VILLAGE DE LUMIO</b>
----------------	-------------------------------------

<b>Type de boisements</b>	Oliviers, Chênes verts
<b>Justification du classement</b>	Intérêt paysager et écologique Limite paysagère au village de Lumio.

<b>Protections réglementaires</b>	ERC n°2B4
<b>Protections foncières</b>	Néant
<b>Inventaires</b>	Dans la ZNIEFF de type II "Oliveraies et boisements des collines de Balagne"

<b>Intérêt agricole</b>	En Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelles
<b>Intérêt paysager</b>	Arrière-plan paysager du village
<b>Intérêt écologique</b>	Corridor écologique. Milieux boisés, oliveraies, intérêt pour les oiseaux qui aiment nicher dans les cavités des vieux arbres (Huppe fasciée, Mésange charbonnière, Petit Duc Scops). Intérêt Chiroptères.

*Situation indicative de l'EBC*

