

ANNEXES

NOTA :

1. Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).
2. En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinue, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 15.

ANNEXE 1

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 roulettes 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 matériaux 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 6

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics ou collectifs mitoyens de la façade de l'îlot.

ANNEXE 10

Définitions :

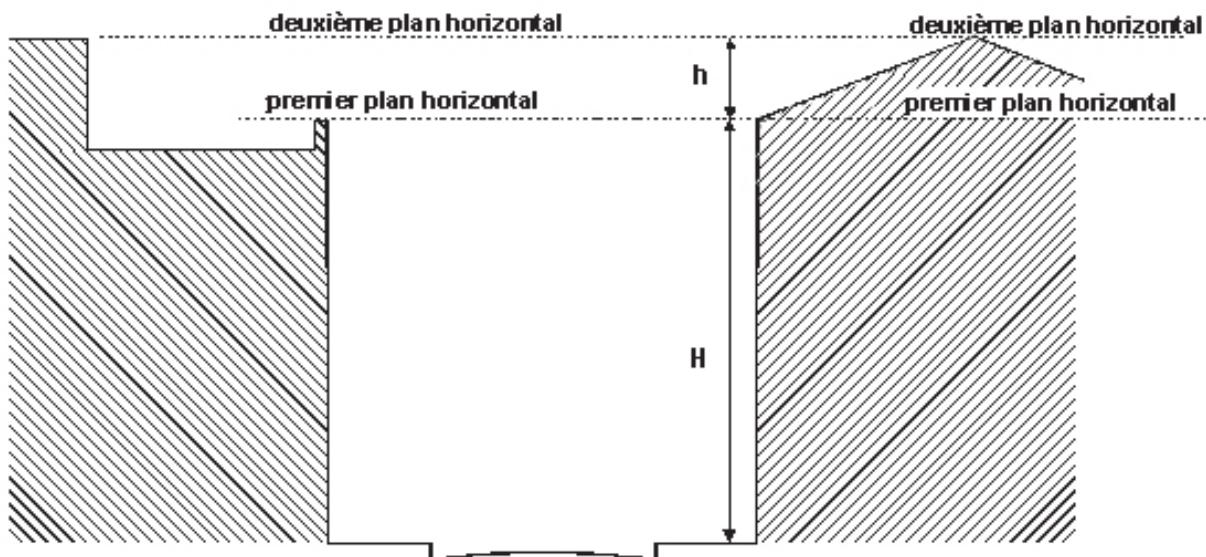
Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. schéma) :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du niveau extérieur des façades, par :

- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîte de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques



Conditions de mesure :

- Pour les constructions 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. 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.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum ($H + h$)

TERMINOLOGIE

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

Emprise au sol :

Projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètres de hauteur.

Equipement public :

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

Extension :

Toute augmentation de la surface hors œuvre nette existante jusqu'à concurrence de 100 %, néanmoins sans excéder 250 m² supplémentaires et sans création d'un bâtiment supplémentaire; au delà de l'une de ces normes il s'agit de construction neuve (ou nouvelle).

Interruption de façade :

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

Limites séparatives latérales :

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

Opération d'ensemble :

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux, et les cas cités à l'article R. 315-1 du Code de l'urbanisme.

Pièce principale :

Les pièces principales sont destinées au séjour ou au sommeil ou au travail et ce d'une manière continue.

Pièce de service :

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

Projet commun :

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

Propriété (ou îlot de propriété) :

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Rénovation :

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment.

Restauration :

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

Vue principale :

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale.

Vue secondaire :

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale.

ANNEXE A LA 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 Haute Corse 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 :

- $\frac{1}{2}$ 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 reconstruit.

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'il 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 des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.