



DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE

COMMUNE DE GHISONACCIA

RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

1

PIECES PRINCIPALES

C - Règlement



SOMMAIRE

<i>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>5</i>
<i>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>33</i>
ZONE UA.....	35
ZONE UC.....	43
ZONE UT.....	51
ZONE UZ.....	59
<i>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	<i>67</i>
ZONES 1 AU.....	69
ZONE 1AUZ.....	77
ZONE 2AU.....	85
<i>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</i>	<i>87</i>
ZONE A.....	89
<i>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>95</i>
ZONE N.....	97

Titre I – Dispositions Générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GHISONACCIA.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

1/ Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU les articles des règles générales d'urbanisme mentionnés aux articles R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.

2/ Sont également applicables les dispositions de la loi Littoral n°86.2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral.

3/ Sont également applicables les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme, et notamment :

- les articles L111-6 à L111-10 relatifs aux entrées de villes ;
- l'article L111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- l'article L111-12 relatif au refus de branchement aux réseaux des constructions irrégulières ;
- les articles L. 111-19 à L111-21 et l'article L151-37 relatifs à l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale, tel que les équipements cinématographiques ;
- les articles L113-1 et L113-2 relatifs aux espaces boisés classés ;
- les articles L421-3, L451-1 et suivants et R421-26 et suivants relatifs aux permis de démolir ;
- les articles L151-34 et suivants relatifs à l'exigibilité en stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- l'article L152-4 relatif notamment à la possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

4/ Demeurent également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L151-43, L152-7 et R151-51 du Code de l'Urbanisme.

5/ Sont également applicables, le cas échéant, les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisation visées à l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

A) Plan de Prévention des Risques Inondation

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2001 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort ;
- zone de risque modéré.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

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

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

B) Atlas des zones inondables de Corse

L'Atlas des zones inondables de la Haute-Corse, approuvé par arrêté préfectoral en septembre 2000, est applicable sur le territoire communal.

L'emprise d'aléa inondation résultant de l'ensemble des études d'inondabilité des approches hydrauliques (site DREAL Corse) a été reportée dans le plan de zonage. Elle correspond le plus souvent avec celles du PPR Inondation, mais parfois elle est plus large que cette dernière notamment au Nord de la Route de la Mer.

Bien que simple étude des aléas d'inondation, les cartographies de l'Atlas des zones inondables de la Haute-Corse s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Les périmètres des zones inondables identifiées par cette étude précise sont annexés au présent dossier de PLU (Servitudes d'Utilité Publique).

Les documents de zonage du PLU exposent les secteurs concernés au travers d'un classement spécifique de zones UT, 1AUh, A et N, toutes concernées par l'aléa inondation.

Incidences du classement en zone de risque inondation sur le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risque inondation, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions particulières liées à la nécessaire prévention des risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

1] Dispositions applicables dans les secteurs de risque inondation

1.1. Sont autorisées avec prescriptions dans les secteurs concernés par d'aléa inondation résultant de l'ensemble des études d'inondabilité des approches hydrauliques

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

- les nouvelles constructions doivent justifier d'une étude hydrogéologique fixant les prescriptions permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions applicables aux autres occupations et utilisations du sol

- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite) ;
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux et celles nécessaires à l'exploitation des captages, d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situées à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence (plus haute crue connue) ou étanchéifiées et protégées contre les affouillements ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures.

C) Zone de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du n°00-610 du 22 mai 2000 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Elles concernent :

- la Route Nationale 198

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 zones :

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

1/ Les zones urbaines « U », reprises dans le Titre II du présent document, ont les vocations suivantes :

La zone UA, zones urbaines denses

- secteur UAa : centre ancien du bourg de Ghisonaccia ;
- secteur UAb : centre bourg dense de Ghisonaccia ;
- secteur UAc : secteur de renforcement de la densité du bourg de Ghisonaccia ;
Il comprend un sous-secteur UAc1, situé en continuité du bourg et destiné à favoriser un projet de restructuration urbaine au Sud de l'Avenue de la Mer. Ce sous-secteur dispose de périmètres gabaritaires ;
- secteur UAd : centres anciens des hameaux de Ghisonaccia-Gare et Saint Antoine.

La zone UC, zones urbaines périphériques

- secteur UCa :
- secteur UCb : abords des hameaux de la plaine d'Alzitone comprenant :
 - des secteurs UCb-ac (Cardiosa et Maison Pieraggi) où le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire en raison de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel.
 - des secteurs UCb-sc (Ghisonaccia Gare, Saint Antoine) dans lesquels l'assainissement individuel est conditionné à des dispositifs d'assainissement individuel spécifiques en raison de l'aptitude moyenne des sols.
- secteur UCl : quartiers d'habitat permanent du bord de mer

La zone UT, zones urbaines littorales

La zone UZ : zones d'activités économiques

- UZa : zone économique du plateau de Nielluccio (Ghisonaccia Nord) et de la route de Ghisoni ;
- UZb : zone économique de Ghisonaccia Gare.

2/ Les zones à urbaniser AU, reprises dans le Titre III du présent document, encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées.

- la zone 1AUh : Zones d'urbanisation future à vocation mixte (habitat/équipements/services) déclinés en plusieurs secteurs
- la zone 1AU : création du complexe sportif de Ghisonaccia
- la zone 1AUz : Zone d'Activités Nord de Ghisonaccia

- les zones 2AU : ce sont les zones qui ne possèdent pas à proximité immédiate de réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone à urbaniser (voies publiques, eau, électricité, voire assainissement,...) ont un règlement strict ; l'ouverture à l'urbanisation y est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme :
 - 2AUh : secteur d'extension à moyen long terme à vocation mixte ;
 - 2AUz : Deuxième phase de la zone d'activités Nord de Ghisonaccia.

3/ Les zones agricoles A reprises dans le Titre IV du présent document regroupent les parties du territoire communal à usage agricole. Elles comprennent :

- les zones A constructibles pour les occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité agricole ;
- les zones Av situées dans le cône d'envol de l'aérodrome d'Alzitone ;
- les zones Apr de bonne valeur agronomique appartenant à un Espace Naturel Remarquable et situées dans les espaces proches du rivage.

4/ Les zones naturelles N, reprises dans le Titre V du présent document regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles. Elles comprennent :

- la zone N de protection des paysages et des milieux ;
- un secteur Nbn délimitant la future base nautique communale de Vignale ;
- des secteurs NI d'hébergement de loisir et de plein air ;
- un secteur Nm de site aménagé en bord de plage ;
- le secteur Npc dit du pôle conchylicole de l'étang d'Urbino ;
- des secteurs Npr dit Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral ;
- des secteurs Ns dits d'aires sportives pouvant recevoir des équipements collectifs de dimension limitée ;
- un secteur Nv correspondant aux structures d'accueil et de gestion de l'aérodrome d'Alzitone ;
- un secteur Nx correspondant au nouveau cimetière de Ghisonaccia ;
- un secteur Nza – parc de production énergétique par Thermodynamique de Pinia ;
- un secteur Nzb – parc photovoltaïque du chemin d'Acqua Griggia.

5/ Les documents graphiques comportent également :

- des polygones d'implantation gabaritaire applicables dans le sous-secteur UAc1 ;
- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 5 des Dispositions Générales ;
- les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- les Espaces Verts Paysagers des bords de voies au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des Dispositions Générales ;
- les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme :
 - * les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L151-41 du Code de ayant pour effet de limiter pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les droits de construire sur un périmètre donné dans l'attente de la programmation par le Plan Local d'Urbanisme d'une étude de projet urbain globale. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
 - * les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme servant à réaliser les objectifs de production de logements sociaux du Programme Local d'Habitat de la Communauté Urbaine. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiqués dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
 - * les servitudes de réalisation de programme d'équipement public au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs non aedificandi dans lesquels aucune construction nouvelle n'est autorisée – voir article 15 des Dispositions Générales ;

- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention Inondation approuvé le 18 juillet 2001 (zones rouges et bleues) ;
- la bande des 100 mètres dont la réglementation est rappelée à l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme et à l'article 14 des Dispositions Générales.

ARTICLE 5 - ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME
--

L'article L.123-1-5.-III 2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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

ARTICLE 6 - ESPACES VERTS PROTEGES ET ESPACES VERTS PAYSAGERS DES BORDS DE VOIES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) et d'Espaces Verts Paysagers des bords de voies à protéger ou réaliser dont le motif est indiqué en légende des plans graphiques.

Dans les périmètres d'espaces verts protégés sont seuls admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée ;
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif et de voies communes et des voies vertes (piétons / vélos) ;
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...) ;
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour les tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre ;
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haut jet de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 50 m² de terrain concerné.

Dans les secteurs représentés comme espaces verts paysagers des bords de voie identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs et aux constructions existantes ;
- dans le sous-secteur UAc1, une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de clôtures, portails et de voies communes.

Dans les espaces verts paysagers des bords des voies, le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haut jet de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 50 m² de terrain concerné.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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.

A l'intérieur des marges de recul entre les nus de façade et les limites soit d'emprise soit latérales, sont exclusivement autorisés à titre d'adaptations mineures dérogeant aux dispositions des articles 6, 7 et 8 des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ;
- les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux ;
- les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DES ARTICLES L111-15 et L111-23 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé.

ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SITUÉS DANS LES PÉRIMÈTRES D'APPLICATION DES ENTRÉES DE VILLE

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 95-101 du 2 Février 1995 prévoit que " En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, 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".

Les voies classées à grande circulation sur le territoire communal sont

- la RN 198

Ses abords non urbanisés sont frappés d'inconstructibilité sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies. Ces marges de reculement figurent sur les documents graphiques.

Cependant, l'article L111-7 précise que "cette interdiction [de construire] 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.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme « peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction de 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 ».

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ayant comporté ladite étude « entrée de ville » a pour conséquence la minoration des règles de recul de 75m de l'axe en ce qui concerne les zones UCa, UZa, 1AUz et 2AUz. Voir Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Enfin, « il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. ».

ARTICLE 12 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT VALANT DISPOSITIONS GENERALES POUR LES ARTICLES 12 DES ZONES U, AU, A et N

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.
Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

1/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche ;
- dans le cas d'augmentation de la SDP d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigés que pour la SDP supplémentaire ;
- le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation par changement de destination ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SDP, dans la limite de 30% de la SDP existante ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager défini aux articles 13.

2/ Stationnements 2 roues

Une place est équivalente à 1,5m² au minimum (1m x 1,50m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

3/ En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 – MODALITES D'APPLICATION DE REALISATION ET VALORISATION DES ESPACES VERTS VALANT DISPOSITIONS GENERALES POUR LES ARTICLES 13 DES ZONES U, AU, A et N

1/ Définition de la notion d'espace vert telle que requise aux articles 13 des zones urbaines et à urbaniser

Les espaces verts correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les parties de dalles des parkings enterrés ou équipements enterrés et semi-enterrés ne supportant pas de construction sont traitées comme des espaces verts devant recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 60 cm. L'épaisseur de la couche de terre végétale sera portée à 90 cm au moins si des arbres de basse tige doivent être plantés.

Les cuves à mazout ou de gaz liquéfiés devront être soit enterrées soit masquées latéralement sur tout leur pourtour par un écran de verdure.

ARTICLE 14 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LA BANDE DES 100 METRES COMPTEE A PARTIR DE LA LIMITE DES PLUS HAUTES EAUX MARITIMES

Le périmètre de la bande des 100 mètres est porté de manière indicative sur les documents graphiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

ARTICLE 15 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LES ZONES NON AEDIFICANDI

Liées à la mise en œuvre du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en cours de conception au moment de l'Arrêt du PLU (décembre 2011), les zones non aedificandi ont pour objet :

- d'interdire toutes les constructions et occupations du sol dans les périmètres qu'ils couvrent à l'exception des constructions, ouvrages et aménagements contribuant à la mise en sécurité des personnes et la réduction des risques.

Comme les zones de PPR Inondation, les parties de zone non aedificandi situées en zone U et AU sont comptabilisées dans le calcul des droits à bâtir, des emprises et des superficies minimales.

ARTICLE 16 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R151-33 2° du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que, en fonction des situations locales, il peut soumettre à conditions particulières les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. Cet article permet donc de fixer des règles particulières aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9 et 10 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

ARTICLE 17- PROMOTION DES ENERGIES SOLAIRES

En adéquation avec les objectifs de développement durable de la Corse qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures (règle générale s'appliquant à tous les articles 11 du PLU) sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère.

Accès

Acrotère

Adaptations mineures

Affouillement et exhaussement de sol

Alignement

Annexe

Bâtiment

Clôture

Construction

Dérogation

Desserte

Droit de délaissement

Droit de préemption urbain

Emplacement réservé : le zonage

Emprise au sol

Emprise et plate-forme d'une voie

Emprises publiques

Espace boisé classé (E.B.C.)

Etablissement recevant du public

Hauteur absolue (à l'égout du toit)

Hauteur frontale

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Limites séparatives

Logement du personnel

Logement locatif social

Lotissement

Marge de recul

Mise en demeure d'acquérir

Mur gouttereau

Mur de soutènement

Parcelle

Secteur

Servitude d'attente de projet

Servitude de mixité sociale

Servitude d'utilité publique

Surface d'espaces verts

Superficie d'un terrain constructible

Terrain naturel

Terrain ou unité foncière

Terrain situé dans deux zones urbaines

Tuile canal

Voie en impasse

Voie principale et secondaire

Voie privée

Voie publique

Zone / Zonage

Zone agricole

Zones à urbaniser

Zones naturelles et forestières

Zones non aedificandi

Zones urbaines

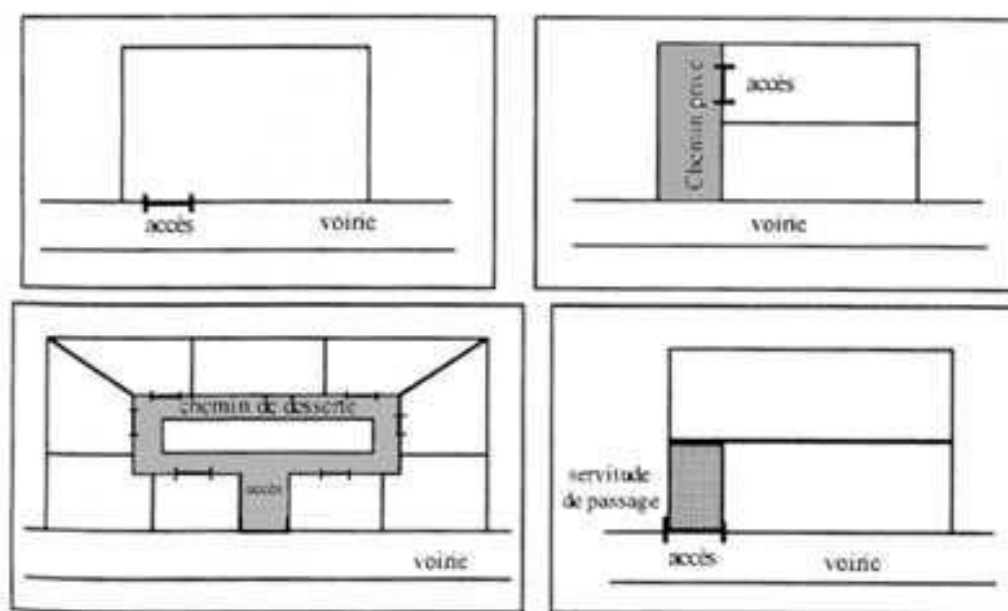
La définition des termes ainsi que les croquis qui suivent sont donnés à titre d'information afin de faciliter la lecture du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

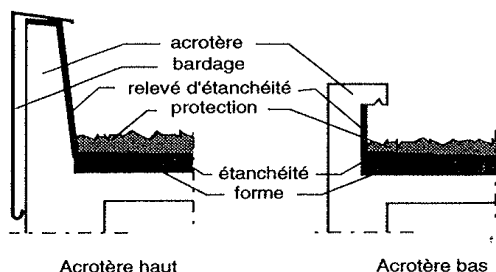
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Les accès peuvent être limités pour des raisons de sécurité. En outre, les accès doivent apporter le moindre risque pour la circulation automobile, piétonne, cycle ou des personnes à mobilité réduite



ACROTÈRE

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique



Acrotères en béton armé

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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 (*article 7 des Dispositions Générales*).

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol qui doivent faire l'objet d'une autorisation dès lors que leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur ou leur hauteur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement ou de redressement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement, un redressement ou une création de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, cet aménagement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

ANNEXE

Bâtiment situé sur un même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé à cette dernière. La notion d'annexe dépend tout d'abord de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension.

Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas constituer de la SDP, et son usage ne peut être qu'accessoire : garages, locaux piscines, locaux techniques, abris de jardin, abris bois, abris à vélos, etc.

BATIMENT

Edifice présentant un espace intérieur utilisable. Si un bâtiment est une construction, toute construction n'est pas forcément un bâtiment, leur nature est différente.

Un bâtiment est collectif ou individuel, ce dernier étant soit diffus soit groupé (construction de plusieurs maisons sur un même terrain).

Un bâtiment est une construction créant de la surface de plancher (SDP).

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété voisine ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou de campagne a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative.

Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Les clôtures ne peuvent dépasser en aucun cas 2 mètres à l'exception de 2,50 mètres pour les constructions d'intérêt collectif. Cf. *règlement de chaque zone du PLU*

CONSTRUCTION

La notion de construction doit être prise dans un sens relativement large selon le Code de l'Urbanisme.

Le terme de construction recouvre toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, et en particulier la construction de bâtiments, et tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de la Déclaration Préalable (constructions inférieures à 20 m²)

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (cf. définition).

DESSERTE

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité

DROIT DE DELAISSEMENT

Faculté donnée au propriétaire d'un bien grevé de certaines charges ou servitudes administratives ou touché par des projets d'aménagements et d'urbanisme qui annoncent une probable dépossession à terme, de requérir l'acquisition anticipée du bien, en mettant en demeure la collectivité ou la personne publique concernée d'acquiescer le bien en cause.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur les zones urbanisées du PLU Il donne la possibilité pour la communauté urbaine, ou une autre personne publique par délégation, d'acheter en priorité un bien en cours d'aliénation qui fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.

EMPLACEMENT RESERVE

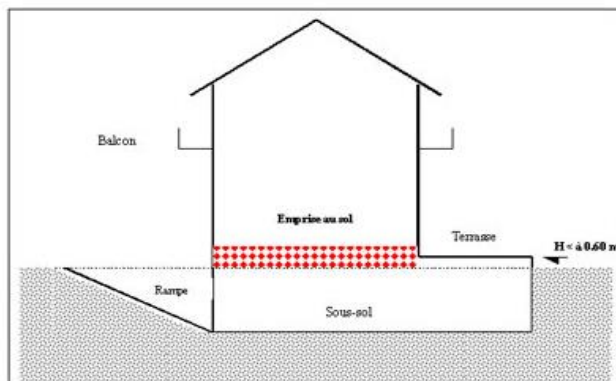
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (école, équipements sportifs, voie, etc.). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain.

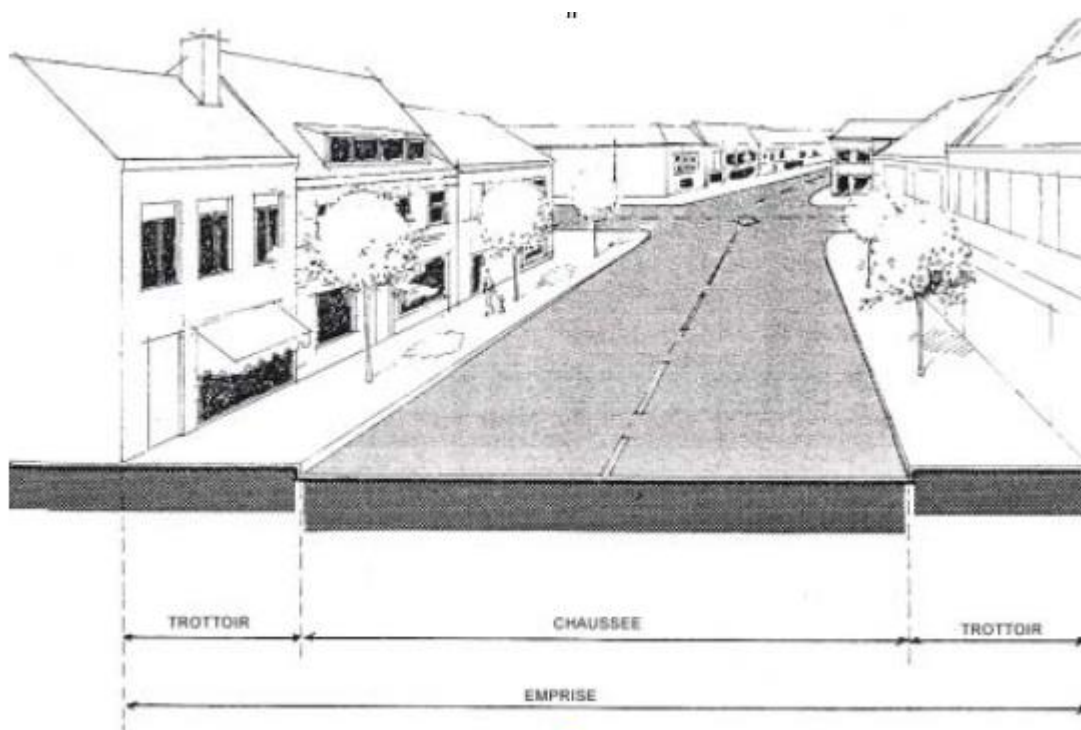
L'emprise au sol est la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain : elle correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol, à l'exception :

- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- des terrasses ;
- des piscines ;
- des clôtures.



EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus, ou mur de soutènement).



EMPRISES PUBLIQUES

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, etc.). Il s'agit des emprises existantes ou à créer.

ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Il s'agit de l'ensemble des constructions (Bâtiments, locaux ou enceintes) dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

ESPACE BOISÉ CLASSE (E.B.C.)

Le PLU désigne des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (habitation, lotissement, dépôt, etc.). Tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation.

GROUPE D'HABITATIONS

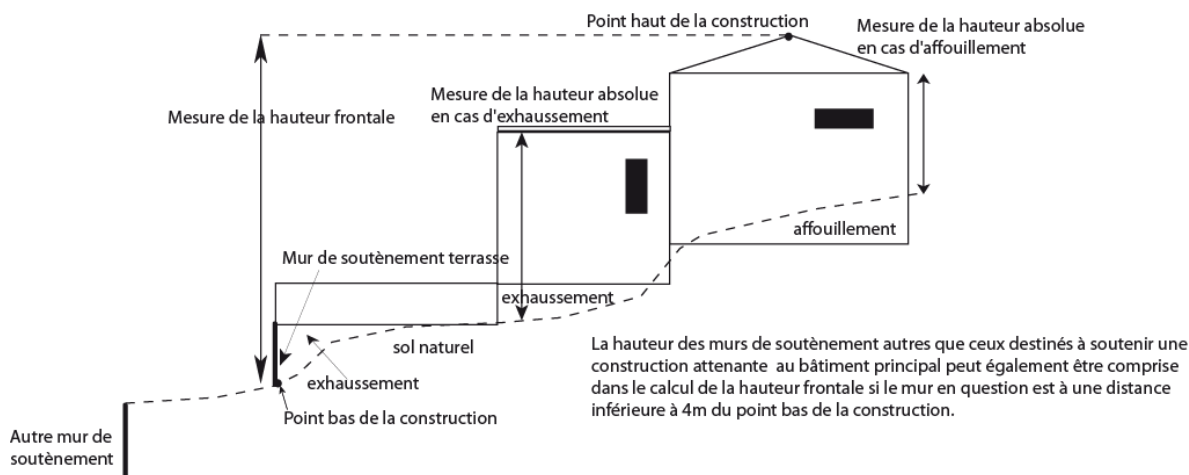
Opération comportant plusieurs bâtiments faisant l'objet d'un seul permis de construire.

HAUTEUR ABSOLUE (A L'ÉGOUT DU TOIT) ET HAUTEUR FRONTALE

La hauteur absolue d'une construction est définie par la différence d'altitude entre le terrain naturel, ou excavé dans les autres cas, jusqu'à l'égout de toiture.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au niveau de l'égout de la terrasse (non prise en compte de l'acrotère).

La hauteur frontale d'une construction est définie par la différence d'altitude mesurée verticalement entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtiage ou le sommet de l'acrotère) et, le point le plus bas de l'ensemble de la construction.



La hauteur des murs de soutènement, autres que ceux destinés à soutenir une terrasse dissociés ou non attenants à la construction principale, peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si ces murs sont à une distance inférieure ou égale à 4m du point bas de la construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

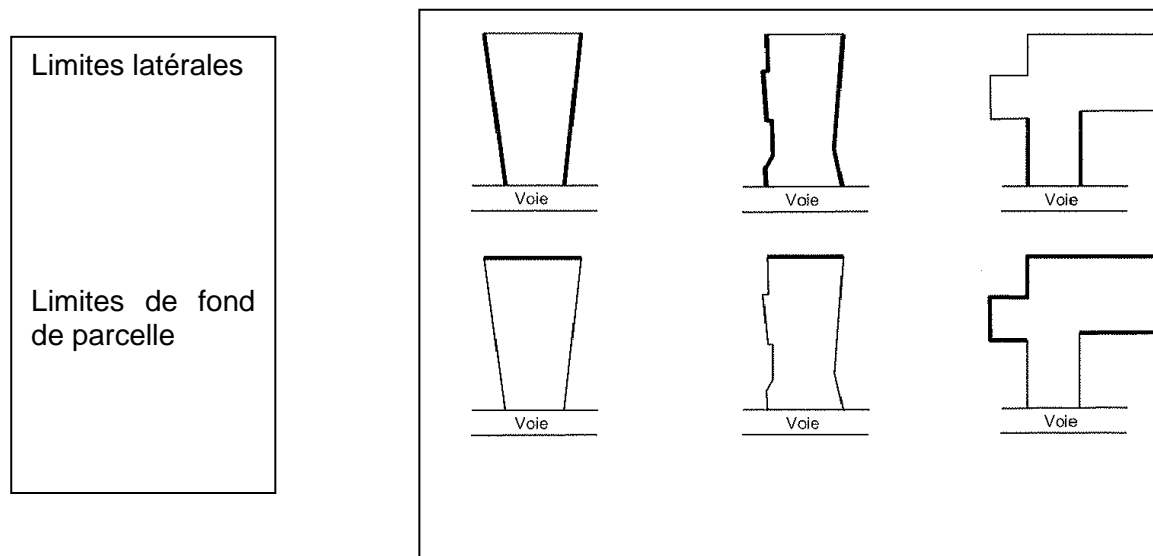
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, voies cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics, etc.).

LIMITES SEPARATIVES

Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut s'agir soit d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



LOGEMENT DU PERSONNEL

Un logement du personnel est une construction à usage d'habitation et leurs dépendances lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

LOTISSEMENT

Opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. En fonction du nombre de lots à créer, cette opération est soumise à l'obtention soit d'une Déclaration Préalable, soit d'un Permis d'Aménager

MARGES DE REcul

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles par rapport à une emprise publique. Elle répond à un motif urbanistique (maintien de perspectives, etc.)

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, etc.) de le lui acheter. Cette mesure s'applique après approbation du PLU.

MUR GOUTTEREAU

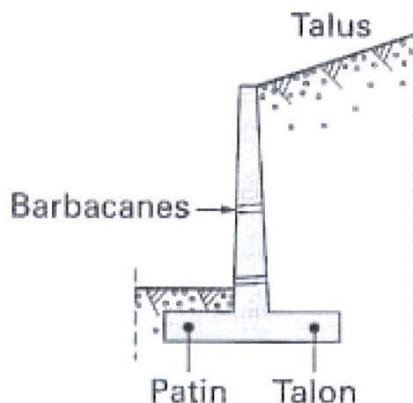
Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture.



MUR DE SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement signifie tout mur, paroi ou autres constructions ou aménagements semblables, soutenant, retenant ou s'appuyant contre un amoncellement de terre, de gravier, de pierre ou autre matière comparable, rapportée ou non; elle désigne toute construction verticale, ou formant un angle de moins de quarante-cinq (45) degrés avec la verticale, non enfouie et soumise à une poussée latérale du sol, et ayant pour effet de créer et/ou de maintenir une dénivellation entre les niveaux du terrain adjacent de part et d'autre de ce mur.

Les murs de soutènement dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 mètres sont dispensés de toutes formalités. La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contrebas du mur de soutènement (CE, 16 oct. 1987, no 56132, Luna).



PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale (exemple Section AA – n° 10).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple les secteurs UVd5, UVd4, UVd3 dans lesquels la hauteur des bâtiments sera différente).

SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

Servitude d'urbanisme au titre de l'article L151-41 du Code de ayant pour effet de limiter pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les droits de construire sur un périmètre donné dans l'attente de la programmation par le Plan Local d'Urbanisme d'une étude de projet urbain globale. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Servitude d'urbanisme au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme servant à réaliser les objectifs de production de logements sociaux du Programme Local d'Habitat de la Communauté Urbaine. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (champs captant, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc.).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

SURFACE D'ESPACES VERTS

La surface d'espaces verts est le rapport entre les espaces de pleine terre permettant d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (aires de jeux et de repos, jardins d'agrément, etc.), et la superficie totale du terrain. En plus des plantations existantes, des plantations nouvelles peuvent être imposées en application de l'article 13 du règlement de zone.

SUPERFICIE D'UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc.) est celle de l'unité foncière. Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie :

- ✓ d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- ✓ d'un élargissement prévu au PLU

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision

TERRAIN SITUE A CHEVAL SUR DEUX ZONES URBAINES

En cas de construction sur terrain situé à cheval sur deux zones, chaque partie du bâtiment doit respecter les règles applicables à la zone dans laquelle il se situe.

Si le bâtiment n'est implanté que sur l'une des deux zones, le projet n'est soumis qu'aux règles de la zone dans laquelle il se situe ; seule la partie de terrain située dans cette zone étant prise en compte.

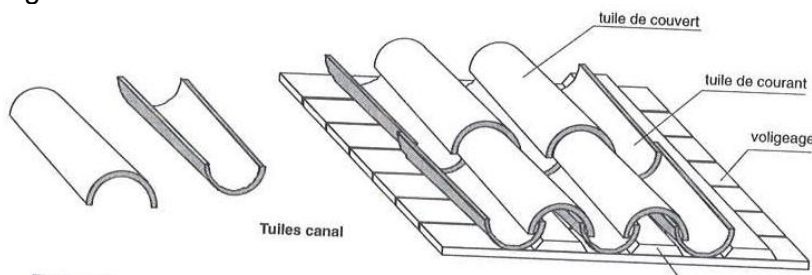
Si une superficie minimale est requise pour construire, chaque partie de terrain concernée par une zone différente doit présenter le minimum de surface requis par chaque zone.

Ainsi, un terrain qui ne présente pas la superficie minimum requise pour chacune des zones qui l'affectent peut être inconstructible

Si le terrain est en partie concerné par un EBC, l'emprise de l'EBC n'est pas exclue pour le calcul de la condition de surface.

TUILE CANAL

Tuile inventée par les romains, elle se compose d'une tuile de courant (dessous) et d'une tuile de couvert (dessus), chacun des éléments étant de forme conique. Ces tuiles se bloquent elles-mêmes par glissement.



VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

VOIE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

Lorsqu'une parcelle possède un accès sur les deux voies, la voie principale est celle à laquelle est adressé le terrain.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.)

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de la collecte des déchets.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Les voies publiques doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de collecte des déchets.

ZONES NON AEDIFICANDI

Il s'agit de zones où toute construction est interdite (en bordure des autoroutes, autour des espaces boisés classés) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Leurs limites figurent au plan de zonage. Dans ces zones sont interdites tant en élévation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des bâtiments existants.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

La zone UA correspond aux zones denses et d'habitat collectif du territoire communal

- **secteur UAa** : centre ancien du bourg de Ghisonaccia
- **secteur UAb** : centre bourg dense de Ghisonaccia
- **secteur UAc** : secteur de renforcement de la densité du bourg de Ghisonaccia. Il comprend un sous-secteur UA_{c1}, situé en continuité du bourg et destiné à favoriser un projet de restructuration urbaine au Sud de l'Avenue de la Mer. Ce sous-secteur dispose de périmètres gabaritaires ;
- **secteur UAd** : centres anciens des hameaux de Ghisonaccia-Gare et Saint Antoine

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement ;
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation, autres 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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.2. Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Ville de GHISONACCIA, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti de l'article 5 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des Dispositions Générales.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2.5 Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la norme suivante

* desserte de 1 à 5 logements : emprise minimale de 3,5 mètres

* desserte de 5 à 10 logements : emprise minimale de 5 mètres

* desserte de plus de 10 logements : emprise minimale de 9 mètres comprenant au moins deux trottoirs réservés aux circulations douces d'emprise minimale chacun de 2 mètres.

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'emprise minimale d'un accès est de 3,5 mètres. Cette emprise sera portée à 5 mètres pour les accès à une opération de plus de 10 logements

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions des normes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Dispositions ci-après non applicables dans le seul secteur UAa

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, soit sur l'opération même, soit par un groupement commun à plusieurs opérations.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations de plus de 5 logements, l'unité de collecte des déchets sera collective d'une superficie au moins égale à 8 m² rassemblant l'ensemble des locaux nécessaires à l'opération. Cette unité collective sera située à l'entrée de la desserte privée, ou de l'accès, de l'opération permettant une réduction des tournées des engins de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

* dans le secteur UAa

Les bâtiments doivent être édifiés à la limite de l'alignement existant ou projeté de la voie. Toutefois la construction en retrait de la voie peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon ordonnancement des bâtiments.

* dans les secteur UAb, UAc et UAd

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées au moins égale à 4 mètres.

Toutefois cette distance est portée à au moins 12 mètres de l'axe de la RN 198.

* dans le sous-secteur UAc1

- dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.
- En dehors des enveloppes gabaritaires, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées au moins égale à 3 mètres.

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

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

7.1. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de propriété

* dans le secteur UAa

Les bâtiments peuvent s'implanter en contiguïté des limites séparatives.

* dans les secteurs UAb, UAc et UAd

En dehors des enveloppes gabaritaires, tout bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation d'un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur sur une limite séparative latérale de propriété est admise :

- si un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur est déjà implanté sur la même limite séparative
- si deux bâtiments contigus de plus de 3 mètres de hauteur s'édifient simultanément.

Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

7.2. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'article UA8 ne s'applique pas dans le secteur UAa.

* dans le reste de la zone UA

En dehors des enveloppes gabaritaires, la distance entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 3 mètres situées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée dans le seul secteur UAa.

La limitation de l'emprise au sol n'est pas appliquée aux CINASPIC (voir article 16 des Dispositions Générales)

* dans le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

* dans les secteurs UAc, UAc1 et UAd:

En dehors des enveloppes gabaritaires, l'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle.

Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 Normes de hauteur dans la zone UA

* dans les secteurs UAa et UAb :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée.

* dans les secteurs UAc et UAd, hors sous-secteur UAc1 :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur frontale maximale admise dans le secteur UAc est fixée à 12 mètres (voir lexique du titre 1 « hauteur absolue et hauteur frontale »)

* dans le sous-secteur UAc1 :

- En dehors des enveloppes gabaritaires, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres. Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques, la hauteur maximale des bâtiments est fixée par le document graphique.
- La hauteur frontale maximale admise dans le secteur UAc1 est fixée à 14 mètres (voir lexique du titre 1 « hauteur absolue et hauteur frontale »). Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques, la hauteur frontale des bâtiments est égale à la hauteur fixée par le document graphique + 4 mètres.

La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude si il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 4 m. Cet espace doit être traité en espace vert de pleine terre.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut (clôture pleine), seul un dispositif végétal ou à claire-voie est admis au-delà de 0,60 mètre de hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Toitures

Tous les dispositifs productifs d'énergie douces sont favorisés sous réserve d'être correctement intégrés à la toiture.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions applicables au seul secteur UAa - centre ancien de GHISONACCIA

Il n'est exigé aucune aire de stationnement, voiture, 2 roues, livraison poids lourds ou car supplémentaire si la parcelle ne présente aucune capacité d'accueil d'une aire de stationnement.

12.2 Dispositions suivantes applicables aux autres secteurs de la zone : UAb, UAc et UAd

Modalités de calcul du nombre de places et impossibilité à réaliser - voir alinéa 2 de l'article 12 des Dispositions Générales

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement - voir alinéa 6 de l'article 12 des Dispositions Générales

Stationnement des véhicules automobiles - non applicable dans le secteur UAa

	SDP	Norme imposée
1. Habitat		1 place /70m ² de SDP avec minimum 1 place /logement et 0,5 place de stationnement par tranche de 40 m ² de SDP supplémentaire. 1 place par logement social Pour les constructions individuelles, il est exigé la désolidarisation de 60% des places de stationnement vis à vis des constructions en vue de constituer un regroupement de places collectives créant une aire commune de stationnement
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
3. Bureaux		1 place / 50m ² de SDP
4. Commerces	≤100m ²	Pas de norme imposée
	>100m ²	1 place/50m ² de SDP
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/150m ² de SDP
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues - non applicable dans le secteur UAa

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 100m ² de SDP
<u>Bureaux et Commerces</u>	1 place pour 50m ² de SDP au-delà de 100 m ² de SDP
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m ² de SDP
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les dispositions ci -après de l'article UA 13 ne sont pas réglementées dans le seul secteur UAa.

13.1 Dispositions Générales

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

Les normes définissant les Espaces Verts sont détaillées à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

Les unités foncières doivent être traités en Espaces Verts pour une superficie minimale de :

- 15% dans le secteur UAb ;
- 30% dans les secteurs UAc et UAd.

13.2. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

13.3 Aires de stationnement et dalles de couverture des parkings enterrés

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Les dalles de couvertures des parkings enterrés doivent être traitées comme des espaces verts conformément à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Ceux figurant sur les documents graphiques doivent être préservés ou créer selon les modalités fixées à l'article 6 des Dispositions Générales. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

13.4. Les Espaces Verts Paysagers des bords de voie au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ZONE UC

La zone UC correspond aux zones urbaines périphériques à dominante d'habitat individuel

- secteur UCa : quartiers pavillonnaires du centre bourg ;
- secteur UCb : quartiers résidentiels de la plaine autour de la route de Ghisoni, Ghisonaccia Gare et Saint Antoine ;
 - * des secteurs UCb-ac (Cardiosa et Maison Pieraggi) où le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire en raison de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel.
 - * des secteurs UCb-sc (Ghisonaccia Gare, Saint Antoine) dans lesquels l'assainissement individuel est conditionné à des dispositifs d'assainissement individuel spécifiques en raison de l'aptitude moyenne des sols.
- secteur UCi : secteur d'habitat permanent du bord de mer.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement ;
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation, autres 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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2.3 Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la norme suivante

* desserte de 1 à 5 logements : emprise minimale de 3,5 mètres

* desserte de 5 à 10 logements : emprise minimale de 5 mètres

* desserte de plus de 10 logements : emprise minimale de 9 mètres comprenant au moins deux trottoirs réservés aux circulations douces d'emprise minimale chaque de 2 mètres.

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'emprise minimale d'un accès est de 3,5 mètres. Cette emprise sera portée à 5 mètres pour les accès à une opération de plus de 10 logements

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

* dans les secteurs UCb-ac (Cardiosa et Maison Pieraggi) : le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire en raison de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel.

* dans les secteurs UCb-sc (Ghisonaccia Gare, Saint Antoine) : l'assainissement individuel est conditionné à des dispositifs d'assainissement individuel spécifiques en raison de l'aptitude moyenne des sols.

Dans le reste de la zone UC, en l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions des normes en vigueur doit être réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, soit sur l'opération même, soit par un regroupement commun à plusieurs opérations.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations de plus de 5 logements, l'unité de collecte des déchets sera collective d'une superficie au moins égale à 8 m² rassemblant l'ensemble des locaux nécessaires à l'opération. Cette unité collective sera située à l'entrée de la desserte privée, ou de l'accès, de l'opération permettant une réduction des tournées des engins de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite d'emprise des voies privées (desserte) ;
- 12 mètres de l'axe de la RN 198 et 5 mètres de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux extensions accolées aux constructions existantes. Cette distance étant portée à 75 mètres pour les secteurs concernés par les dispositions des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions accolées aux constructions existantes ;
- pour la RD 344 (route de Ghisoni) et RD 144 (route de la mer) : 8 mètres de l'axe de et 5 mètres de l'alignement.

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

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

7.1. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de propriété

Tout bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Toutefois, l'implantation d'un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur sur une limite séparative latérale de propriété est admis :

- si un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur est déjà implanté sur la même limite séparative ;
- si deux bâtiments contigus de plus de 3 mètres de hauteur s'édifient simultanément.

7.2. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 3 mètres situées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La limitation de l'emprise au sol n'est pas appliquée aux CINASPIC (voir article 16 des Dispositions Générales)

* dans le secteur UCa :

L'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle.

* dans les secteurs UCb (et sous-secteurs UCb-ac et UCb-sc) et UCl:

L'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 Normes de hauteur dans la zone UC

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci ;
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut (clôture pleine), seul un dispositif végétal ou à claire-voie est admis au-delà de 0,60 mètre de hauteur.

ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Toitures

Tous les dispositifs productifs d'énergie douces sont favorisés sous réserve d'être correctement intégrés à la toiture.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 Dispositions suivantes applicables à l'ensemble de la zone

Modalités de calcul du nombre de places et impossibilité à réaliser - voir alinéa 2 de l'article 12 des Dispositions Générales

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement - voir alinéa 6 de l'article 12 des Dispositions Générales

Stationnement des véhicules automobiles

	SDP	Norme imposée
1. Habitat		1 place /70m ² de SDP avec minimum 1 place /logement et 0,5 place de stationnement par tranche de 40 m ² de SDP supplémentaire. 1 place par logement social Pour les constructions individuelles, il est exigé la désolidarisation de 60% des places de stationnement vis à vis des constructions en vue de constituer un regroupement de places collectives créant une aire commune de stationnement
2. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
3. Bureaux		1 place / 50m ² de SDP
4. Commerces	≤100m ²	Pas de norme imposée
	>100m ²	1 place/50m ² de SDP
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/150m ² de SDP
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues.-

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 100m ² de SDP
<u>Bureaux et Commerces</u>	1 place pour 50m ² de SDP au-delà de 100 m ² de SDP
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m ² de SDP
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1 Dispositions Générales

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues.

Les normes définissant les Espaces Verts sont détaillées à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

Les unités foncières doivent être traités en Espaces Verts pour une superficie minimale de :

- 30% dans le secteur UCa ;
- 50% dans les secteurs UCb (et sous-secteurs UCb-ac et UCb-sc) ;
- 50% UCI.

13.2. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)

13.3 Aires de stationnement et dalles de couverture des parkings enterrés

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Les dalles de couvertures des parkings enterrés doivent être traitées comme des espaces verts conformément à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5 III 2

Ceux figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des Dispositions Générales. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ZONE UT

La zone UT correspond aux secteurs aménagés d'hébergement touristique du littoral distingués entre

- secteur UTa : unités touristiques développées sous forme de constructions bâties
 - UT-a1 : ensemble bâti des Marines de Caprone ;
 - UT-a2 : ensemble bâti des Marines de Marina Corsa ;
 - UT-a3 : ensemble bâti des Marines de Marina d'Oro ;
 - UT-a4 : ensemble bâti des Marines d'Erba Rossa ;
 - UT-a5 : ensemble bâti de l'entrée de plage de Ghisonaccia ;
 - UT-a6 : ensemble bâti de Perla di Mare ;
 - UT-a7 : ensemble bâti de U Casone ;
 - UT-a8 : ensemble bâti de Ribba Alta.

- secteur UTb : Parcs Résidentiels de Loisirs accueillant à la date d'approbation du PLU des habitations légères de loisir et des emplacements de camping distingués en 4 grandes unités d'accueil. Ces parcs ont une possibilité d'évolution en bâti dur sous réserve des préconisations du Plan de Prévention des Risques Inondations
 - UT-b1 : Arinella Bianca
 - UT-b2 : Marina d'Erba Rossa
 - UT-b3 : Perla di Mare Est
 - UT-b4 : Perla di Mare Ouest
 - UT-b5 : Marina d'Oro

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone UT

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de bureau, de commerce et d'équipements collectifs autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UT2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement ;
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

Sont interdites en zone UT toutes les habitations à l'exception des seules habitations nécessaires à la surveillance et la gestion des unités touristiques (gardiennage, conciergerie...).

1.2. Sont également interdites dans les seuls secteurs UT-a1 à UT-a8

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;

- le stationnement des caravanes.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation, autres 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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.2. Conditions de réalisation des unités d'hébergement hôtelier et touristique dans les seuls secteurs Uta et UTb

- les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités de commerce, de bureau et d'équipement collectif sous réserve d'être rendues nécessaires à l'exploitation de l'unité touristique ;
- les constructions à usage d'habitation à usage de logement de fonction sous réserve d'être rendues nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'unité touristique.

2.3. Conditions de réalisation des unités d'hébergement hôtelier et touristique dans les seuls secteurs UTb

- les Habitations Légères de Loisir sous réserve de respecter la réglementation en vigueur ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités de commerce, de bureau et d'équipement collectif sous réserve d'être rendues nécessaires à l'exploitation du Parc Résidentiel de Loisir ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être rendues nécessaires à l'exploitation et la surveillance du Parc Résidentiel de Loisir.

2.4 Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la norme suivante :

* desserte d'une unité touristique : desserte avec emprise minimale de 5 mètres

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

* accès d'une unité touristique : accès avec emprise minimale de 5 mètres

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, soit sur l'opération même, soit par un groupement commun à plusieurs opérations.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations touristiques, l'unité de collecte des déchets sera collective d'une superficie au moins égale à 8 m² rassemblant l'ensemble des locaux nécessaires à l'opération. Cette unité collective sera située à l'entrée de la desserte privée, ou de l'accès, de l'opération permettant une réduction des tournées des engins de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite d'emprise des voies privées (desserte) ;
- pour la RD 144 (route de la mer) : 8 mètres de l'axe de et 5 mètres de l'alignement.

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

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

7.1. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de propriété

Tout bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois, l'implantation d'un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur sur une limite séparative latérale de propriété est admis :

- si un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur est déjà implanté sur la même limite séparative ;
- si deux bâtiments contigus de plus de 3 mètres de hauteur s'édifient simultanément.

7.2. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 3 mètres situées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

* dans le secteur UT-a :

L'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

* dans le secteur UT-b :

L'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 Normes de hauteur dans la zone UT

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les hôtels dans la zone UT-a ;
- 7 mètres pour les autres constructions à usage d'hébergement touristique dans la zone Uta ;

- 3 mètres dans le secteur UT-b.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci ;
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut (clôture pleine), seul un dispositif végétal ou à claire-voie est admis au-delà de 0,60 mètre de hauteur.

ARTICLE UT 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Toitures

Tous les dispositifs productifs d'énergies douces sont favorisés sous réserve d'être correctement intégrés à la toiture.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 Dispositions suivantes applicables à l'ensemble de la zone

Modalités de calcul du nombre de places et impossibilité à réaliser - voir alinéa 2 de l'article 12 des Dispositions Générales

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement - voir alinéa 6 de l'article 12 des Dispositions Générales

Stationnement des véhicules automobiles

	SDP	Norme imposée
1. Hébergement hôtelier et résidences de tourisme		1 place / 2 chambres
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues -

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1 Dispositions Générales

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

Les normes définissant les Espaces Verts sont détaillées à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

Les unités foncières doivent être traités en Espaces Verts pour une superficie minimale de :

- 20% dans les secteurs UT-a et UT-b ;

13.2. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

13.3 Aires de stationnement et dalles de couverture des parkings enterrés

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Les dalles de couvertures des parkings enterrés doivent être traitées comme des espaces verts conformément à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Ceux figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des Dispositions Générales. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ZONE UZ

Les zones UZ regroupent les sites d'activités économiques du territoire :

- secteur UZa : site économique d'entrée de ville Nord du bourg de Ghisonaccia et de la route de Ghisoni ;
- secteur UZb : site économique de la fromagerie de Ghisonaccia Gare.

La zone UZ d'entrée de ville Nord comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son urbanisation devra être compatible avec les principes qui y sont définis.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les Habitations Légères de Loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

Sont également interdites :

- dans les seuls secteurs UZa et UZb, les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UZ 2,
- dans l'ensemble de la zone UZ en dehors du périmètre de l'OAP, les constructions à usage de commerce autres que celles associées à une activité professionnelle préalablement présente dans la zone (commerces de réparation, commerces de gros, commerces spécialisés, show-room).

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

2.1. - Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres 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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.2. - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2.3. – Conditions particulières de réalisation des locaux d'habitation dans les secteurs UZa et UZb

Les constructions à usage d'habitat à condition que celles-ci soient nécessaires au fonctionnement de l'activité (gardiennage, surveillance...) et situées à l'intérieur des locaux d'activités.

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout accès à la RN 198 doit être réalisé sur le carrefour routier sécurisé prévu par le document graphique.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. - Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, soit sur l'opération même, soit par un groupement commun à plusieurs opérations.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de SDP, l'unité de collecte des déchets sera collective d'une superficie au moins égale à 8 m² rassemblant l'ensemble des locaux nécessaires à l'opération. Cette unité collective sera située à l'entrée de la desserte privée, ou de l'accès, de l'opération permettant une réduction des tournées des engins de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- * dans le seul secteur UZa - site économique entrée Nord de Ghisonaccia
 - le long de la RN 198, les bâtiments doivent s'implanter en observant un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement de la RN 198, et au-delà des Espaces Paysagers des bords des voies.
 - le long des autres voies, les bâtiments doivent privilégier, le cas échéant l'alignement par rapport aux autres bâtiments implantés et respecter dans tous les cas un recul minimum de 5m de l'alignement desdites voies.
- * dans le seul secteur UZb - site économique de Ghisonaccia Gare
 - au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales et 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises
- * dans les autres secteurs
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies

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

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

7.1. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de propriété

Tout bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation d'un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur sur une limite séparative latérale de propriété est admise :

- si un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur est déjà implanté sur la même limite séparative
- si deux bâtiments contigus de plus de 3 mètres de hauteur s'édifient simultanément.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La limitation de l'emprise au sol n'est pas appliquée aux CINASPIC (voir article 16 des Dispositions Générales)

L'emprise au sol des bâtiments et constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : la hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- 12 mètres à l'égout de toiture dans le secteur UZa ;
- 9 mètres à l'égout de toiture dans le secteur UZb et 12 mètres pour les seules unités de stockage et de transformation exigeant des dispositions techniques particulières.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage

10.4. Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci ;
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 1 mètre pour le mur-bahut.

ARTICLE UZ 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales :

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Notamment, les constructions annexes doivent être accolées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Dispositions supplémentaires applicables aux zones UZa – Entrée de ville.

Les projets participeront par leur architecture et le choix des matériaux à la mise en œuvre d'une approche bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées et/ou dans tous les cas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les couleurs et matériaux employés pour le traitement des façades devront être en harmonie avec les dominantes du site. Il sera à ce titre privilégié les teintes neutres avec une dominante de matières naturelles en excluant notamment les menuiseries blanches au bénéfice de teintes plus sombres (anthracite, gris soutenu,... qui s'insèrent plus facilement dans le paysage). Il sera également privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions suivantes applicables à l'ensemble de la zone

Modalités de calcul du nombre de places et impossibilité à réaliser - voir alinéa 2 de l'article 12 des Dispositions Générales

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement - voir alinéa 6 de l'article 12 des Dispositions Générales

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Stationnement des véhicules automobiles

	SDP	Norme imposée
1. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
2. Bureaux		1 place / 50m ² de SDP
3. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/200m ² de SDP
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">- de leur nature,- du taux et du rythme de leur fréquentation- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues

Fonctions	Surfaces à réaliser
Bureaux	1 place pour 50m ² de SDP
Artisanat	1 place pour 100m ² de SDP
Hébergement hôtelier	1 place pour 4 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1 Dispositions Générales applicables aux zones UZ

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés.
Les normes définissant les Espaces Verts sont détaillées à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

Les unités foncières doivent être traités en Espaces Verts pour une superficie minimale de :

- 30% dans le secteur UZa ;
- 15% dans le secteur UZb.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5 III 2

Ceux figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des Dispositions Générales. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

13.2 Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs UZa liées à la levée de la servitude d'entrée de ville

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m² d'espaces verts.

Les espèces locales méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les plantations le long de la RN198 privilégieront des arbres de haute tige d'essences locales à grand développement (type olivier, chênes lièges, lentisques, micocouliers...).

Dans les zones de rétention ou de gestion des eaux pluviales, des plantes locales ayant des capacités épuratoires de polluants et adaptées aux milieux humides seront favorisées. Les espèces invasives et la concentration d'espèces allergisantes sont interdites.

Les Espaces Verts Paysagers des bords de voie au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONES 1 AU

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à aménager disposant d'équipements suffisants à leur périphérie sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

- 1AUh : développement des secteurs d'habitat avec recherche d'économie foncière
- 1AUs : création du complexe sportif de Ghisonaccia

La zone 1AU est ponctuellement concernée par les dispositions des articles L 111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme imposant un recul des constructions de 75 mètres à compter de l'axe de la RN 198. Ces emprises sont portées aux documents graphiques.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

* dans le secteur 1AUs sont également interdites :

- les constructions à usage d'habitat, de commerce, services et de bureaux autres que celles nécessaires au gardiennage et la gestion du complexe sportif ;
- les constructions à vocation touristique ;
- les constructions à usage d'artisanat.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sous réserve :

- A l'exception des secteurs 1 AUs et 1AUh2, le terrain d'assiette de l'opération fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (exemple : permis d'aménager)
- que l'opération prenne en charge, dans le respect des dispositions fixées par l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics externes nécessités par le projet, soit au minimum l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, les dispositifs collectifs de traitement et rétention des eaux pluviales, l'éclairage public, les aires de stationnement, les espaces publics, espaces verts et aires de jeux.

Ces règles ne s'appliquent pas toutefois à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi qu'à l'extension d'une construction existante (annexes, dépendances, piscine...)

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres 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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères.

Dans les seuls secteurs 1AUh; l'emprise des voies devra être établie conformément à la norme suivante

* desserte de 1 à 5 logements : emprise minimale de 3,5 mètres

* desserte de 5 à 10 logements : emprise minimale de 5 mètres

* desserte de plus de 10 logements : emprise minimale de 9 mètres comprenant au moins deux trottoirs réservés aux circulations douces d'emprise minimale chaque de 2 mètres.

Dans les secteurs 1AUs; l'emprise des voies devra être au minimum de 5 mètres.

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'emprise minimale d'un accès est de 3,5 mètres. Cette emprise sera portée à 5 mètres pour les accès à une opération de plus de 10 logements

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions des normes en vigueur doit être réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, soit sur l'opération même, soit par un regroupement commun à plusieurs opérations.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans toute opération, l'unité de collecte des déchets sera collective d'une superficie au moins égale à 8 m² rassemblant l'ensemble des locaux nécessaires à l'opération. Cette unité collective sera située à l'entrée de la desserte privée, ou de l'accès, de l'opération permettant une réduction des tournées des engins de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite d'emprise des voies privées (desserte) ;
- 12 mètres de l'axe de la RN 198 et 5 mètres de l'alignement ;
- pour la RD 344 (route de Ghisoni) et RD 144 (route de la mer) : 8 mètres de l'axe de et 5 mètres de l'alignement.

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

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

7.1. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de propriété

Tout bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 3 mètres situées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La limitation de l'emprise au sol n'est pas appliquée aux CINASPIC (voir article 16 des Dispositions Générales)

* dans les secteurs 1AU_s

L'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 75% de la superficie de la parcelle.

* dans les secteurs 1AU_h

L'emprise au sol des constructions (y compris les terrasses et les piscines) ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 Normes de hauteur

* dans les secteurs 1AUs

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

* dans les secteurs 1AUh

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 et 10.3 peuvent être dépassées pour :

- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut (clôture pleine), seul un dispositif végétal ou à claire-voie est admis au-delà de 0,60 mètre de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Toitures

Tous les dispositifs productifs d'énergie douce sont favorisés sous réserve d'être correctement intégrés à la toiture.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 Dispositions suivantes applicables à l'ensemble de la zone

Modalités de calcul du nombre de places et impossibilité à réaliser - voir alinéa 2 de l'article 12 des Dispositions Générales

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement - voir alinéa 6 de l'article 12 des Dispositions Générales

Stationnement des véhicules automobiles (selon les occupations et utilisations du sol admises)

	SDP	Norme imposée
1. Habitat		1 place /70m ² de SDP avec minimum 1 place /logement et 0,5 place de stationnement par tranche de 40 m ² de SDP supplémentaire.
2. Hébergement hôtelier et résidences de tourisme		1 place / 2 chambres
3. Bureaux		1 place / 50m ² de SDP
4. Commerces	≤100m ²	Pas de norme imposée
	>100m ²	1 place/50m ² de SDP
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/150m ² de SDP
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings ; - publics existant à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement des 2 roues -

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 100m ² de SDP
<u>Bureaux et Commerces</u>	1 place pour 50m ² de SDP au-delà de 100 m ² de SDP
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m ² de SDP
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1 Dispositions Générales

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les normes définissant les Espaces Verts sont détaillées à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme.

Les unités foncières doivent être traités en Espaces Verts pour une superficie minimale de :

- 15% dans le secteur 1AUs
- 25% dans les secteurs 1AUh

13.2. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25/0,35 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)

13.3 Aires de stationnement et dalles de couverture des parkings enterrés

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Les dalles de couvertures des parkings enterrés doivent être traitées comme des espaces verts conformément à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5 III 2

Ceux figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des Dispositions Générales. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AUZ

La zone 1AUZ délimite la zone d'activités économique Ghisonaccia Nord.

La zone 1AUZ d'entrée de ville Nord comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son urbanisation devra être compatible avec les principes qui y sont définis.

ARTICLE 1AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc.) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en œuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

Sont également interdites :

- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AUZ 2,
- les constructions à usage de commerce autres que celles associées à une activité professionnelle préalablement présente dans la zone (commerces de réparation, commerces de gros, commerces spécialisés, show-room).

ARTICLE 1AUZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sous réserve :

- le terrain d'assiette de l'opération fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (exemple : permis d'aménager) ;
- que l'opération prenne en charge, dans le respect des dispositions fixées par l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics externes nécessités par le projet, soit au minimum l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, les dispositifs collectifs de traitement et rétention des eaux pluviales, l'éclairage public, les aires de stationnement, les espaces publics, espaces verts et aires de jeux.

Ces règles ne s'appliquent pas toutefois à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi qu'à l'extension d'une construction existante (annexes, dépendances, piscines...)

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres 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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2.4. – Conditions particulières de réalisation des locaux d'habitation

Les constructions à usage d'habitat à condition que celles-ci soient nécessaires au fonctionnement de l'activité (gardiennage, surveillance...) et situées à l'intérieur des locaux d'activités.

ARTICLE 1AUZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout accès à la RN 198 doit être réalisé sur le carrefour routier sécurisé prévu par le document graphique.

ARTICLE 1AUZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, soit sur l'opération même, soit par un regroupement commun à plusieurs opérations.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de SDP, l'unité de collecte des déchets sera collective d'une superficie au moins égale à 8 m² rassemblant l'ensemble des locaux nécessaires à l'opération. Cette unité collective sera située à l'entrée de la desserte privée, ou de l'accès, de l'opération permettant une réduction des tournées des engins de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 1AUZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- le long de la RN 198, les bâtiments doivent s'implanter en observant un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement de la RN 198, et au-delà des Espaces Paysagers des bords des voies.
- le long des autres voies, les bâtiments doivent privilégier, le cas échéant l'alignement par rapport aux autres bâtiments implantés et respecter dans tous les cas un recul minimum de 5m de l'alignement desdites voies.

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

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point du nu de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

7.1. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de propriété

Tout bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur doit être implanté à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation d'un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur sur une limite séparative latérale de propriété est admis :

- si un bâtiment de plus de 3 mètres de hauteur est déjà implanté sur la même limite séparative ;
- si deux bâtiments contigus de plus de 3 mètres de hauteur s'édifient simultanément.

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

N'est pas réglementé

ARTICLE 1AUZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La limitation de l'emprise au sol n'est pas appliquée aux CINASPIC (voir article 16 des Dispositions Générales)

L'emprise au sol des bâtiments et constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : la hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- 12 mètres à l'égout de toiture.

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage

10.4. Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci ;
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 1 mètre pour le mur-bahut.

ARTICLE 1AUZ 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales :

Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Notamment, les constructions annexes doivent être accolées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Dispositions supplémentaires applicables liées à la levée de la servitude d'Entrée de ville.

Les projets participeront par leur architecture et le choix des matériaux à la mise en œuvre d'une approche bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées et/ou dans tous les cas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les couleurs et matériaux employés pour le traitement des façades devront être en harmonie avec les dominantes du site. Il sera à ce titre privilégié les teintes neutres avec une dominante de matières naturelles en excluant notamment les menuiseries blanches au bénéfice de teintes plus sombres (anthracite, gris soutenu,... qui s'insèrent plus facilement dans le paysage). Il sera également privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

ARTICLE 1AUZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions suivantes applicables à l'ensemble de la zone

Modalités de calcul du nombre de places et impossibilité à réaliser - voir alinéa 2 de l'article 12 des Dispositions Générales

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement - voir alinéa 6 de l'article 12 des Dispositions Générales

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Stationnement des véhicules automobiles

	SDP	Norme imposée
1. Hébergement hôtelier		1 place / 2 chambres
2. Bureaux		1 place / 50m ² de SDP
3. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place/200m ² de SDP
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement des 2 roues

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Bureaux</u>	1 place pour 50m ² de SDP
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m ² de SDP
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE 1AUZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1 Dispositions Générales applicables aux zones 1AUZ

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les normes définissant les Espaces Verts sont détaillées à l'article 13 des Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme
Les unités foncières doivent être traitées en Espaces Verts pour une superficie minimale de : 15% dans l'ensemble des zones 1AUZ.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5 III 2

Ceux figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des Dispositions Générales. Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

13.2 Dispositions supplémentaires applicables liée à la levée de la servitude d'entrée de ville

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m² d'espaces verts.

Les espèces locales méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Les plantations le long de la RN198 privilégieront des arbres de haute tige d'essences locales à grand développement (type olivier, chênes lièges, lentisques, micocouliers...).

Dans les zones de rétention ou de gestion des eaux pluviales, des plantes locales ayant des capacités épuratoires de polluants et adaptées aux milieux humides seront favorisées. Les espèces invasives et la concentration d'espèces allergisantes sont interdites.

Les Espaces Verts Paysagers des bords de voie au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

ARTICLE 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ZONE 2AU

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future à aménager après Modification ou Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme une fois connue les modalités d'équipements publics et les caractéristiques urbanistiques de ces sites.

- 2AUh : secteur d'extension à moyen long terme à vocation mixte ;
- 2AUz : Deuxième phase de la zone d'activités Nord de Ghisonaccia.

La zone 2AUz d'entrée de ville Nord comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son urbanisation devra être compatible avec les principes qui y sont définis.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute construction autre que celles mentionnées ci-après est subordonnée à une Modification ou Révision du Plan Local d'urbanisme.

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2.3. Autres limitations à l'occupation du sol

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation de ces ouvrages à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site.

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5-

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres

Dans le secteur 2AUz :

- le long de la RN 198, les constructions doivent s'implanter au-delà de la bande de servitude d'entrée de ville, les règles de l'article entrée de ville page 15 s'appliquant
- le long des autres voies, les bâtiments doivent privilégier, le cas échéant l'alignement par rapport aux autres bâtiments implantés et respecter dans tous les cas un recul minimum de 5m de l'alignement desdites voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 2AU 8 à 2AU 9 -

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 3 mètres.

Toutefois, la hauteur frontale ou différence de niveau entre le point haut et le point bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du terrain naturel ou excavé) ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU 11- ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

ARTICLE 2AU 12 à 2AU 14

Ne sont pas réglementés.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Les zones agricoles dites A sont les zones présentant un intérêt agricole et agronomique avéré. Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation si il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

Conformément aux articles L121-8 et L121-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions agricoles sont interdites dans les Espaces Proches du Rivage. Les constructions agricoles discontinues à l'urbanisation existante, et donc situées au-delà des Espaces Proches du Rivage de la loi Littoral, sont soumises à autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La zone A comporte également

- des secteurs Apr – zones agricoles à vocation d'espaces naturels remarquables
- le secteur Av

La zone A est ponctuellement concernée par les dispositions des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme imposant un recul des constructions de 75 mètres à compter de l'axe de la RN 198. Ces emprises sont portées aux documents graphiques.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Av et Apr

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article A2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre l'édification de terre-plein et de terrassement réalisé en dehors de toute autorisation d'urbanisme acquise, pour la réalisation d'une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone, est strictement interdite.

Les murs de soutènement autres que ceux liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants.

2.2 Dans les seuls secteurs Apr

Conformément aux dispositions de l'article L121-10 alinéa du Code de l'urbanisme, dans les secteurs Apr dits des Espaces Proches du Rivage, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.2 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A à l'exception de tous les secteurs Av et Apr

- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les constructions pour la production sous serre ou abri ;
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 250 m² de Surface de Plancher. (existant et extensions compris). Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables ;
- l'extension des constructions dans la limite de 200 m² d'extension maximum de Surface de Plancher, dès que cette extension se traduit par une extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante, cette disposition s'appliquant aux bâtiments à usage d'habitation existants à la date de publication du Plan Local d'urbanisme ;
- les constructions à usage d'agro-tourisme sous réserve d'être réalisées dans des locaux existants à l'intérieur des bâtiments existants ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les affouillements et exhaussements du sol liées aux activités agricoles ou forestières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

2.3 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs Av

- les occupations et utilisations du sol liées à la filière agricole à l'exception de toute construction dans les conditions fixées par les servitudes d'utilité publique de dégagement autour de l'aérodrome.

2.5 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs Apr

En application du deuxième alinéa de l'article L121-24, peuvent être implantés, après enquête publique, dans les cas prévus par le décret du Conseil d'Etat n° 2004-310 du 29 mars 2004, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

des Sites de Corse.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

S'il n'est pas desservi par un réseau public, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par une alimentation en eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

En présence d'un forage d'Adduction d'Eau Potable, une distance minimale de 35 mètres devra être respectée entre le champ d'épandage du système d'assainissement et le dit captage.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement, si il existe à proximité.

En cas d'absence d'un réseau d'assainissement, un système d'assainissement individuel ou semi-groupé est autorisé sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur et d'être conçu de façon à ce que la construction puisse être à terme raccordée au réseau d'assainissement public à sa réalisation effective.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- 4 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite d'emprise des voies privées (desserte) ;
- 12 mètres de l'axe de la RN 198 et 5 mètres de l'alignement, cette distance étant portée à 75 mètres pour les secteurs concernés par les dispositions des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions accolées aux constructions existantes ;
- pour la RD 344 (route de Ghisoni) et RD 144 (route de la mer) : 8 mètres de l'axe de et 5 mètres de l'alignement.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairants les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone

10.3 Autour des bâtiments d'exploitation, la hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètres de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE A 11- ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Aucune construction annexe en bois n'est autorisée sous réserve d'être conçue à partir d'un soubassement maçonné d'un minimum de 1 mètre de hauteur et de présenter au moins un pan partiel de façade en élément maçonné même ponctuel.

Les clôtures doivent prévoir sur une hauteur minimale de 30cm à compter du sol des passages ponctuels pour la petite faune.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement ne sont ni revêtues, ni imperméabilisées. Elles conservent une dominante naturelle et les sujets végétaux significatifs sont conservés.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Les zones naturelles regroupent les secteurs non urbanisés du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

Les zones N sont divisées en plusieurs secteurs :

- la zone N de protection des paysages et des milieux ;
- un secteur Nbn délimitant la future base nautique communale de Vignale ;
- *un secteur Ng d'habitations sur la presqu'île de l'étang d'Urbino ;*
- des secteurs NI d'hébergement de loisir et de plein air ;
- un secteur Nm de site aménagé en bord de plage ;
- le secteur Npc dit du pôle conchylicole de l'étang d'Urbino ;
- des secteurs Npr dit Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral ;
- des secteurs Ns dits d'aires sportives pouvant recevoir des équipements collectifs de dimension limitée ;
- un secteur Nv correspondant aux structures d'accueil et de gestion de l'aérodrome d'Alzitone ;
- un secteur Nx correspondant au nouveau cimetière de Ghisonaccia ;
- un secteur Nza – parc de production énergétique par Thermodynamique de Pinia ;
- un secteur Nzb – parc photovoltaïque du chemin d'Acqua Griggia.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article 2 à l'exception des travaux, ouvrages et installations mentionnés aux articles L121-4 et L121-5 du Code de l'Urbanisme.

Dans la bande des 100 mètres figurant au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol non prévue à l'article 14 des Dispositions Générales, notamment les aires de stationnement automobile.

Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception des destinations pour les activités de sensibilisation à l'environnement.

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article N 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit. Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants

L'extraction de terre l'édification de terre-plein et de terrassement réalisé en dehors de toute autorisation d'urbanisme acquise, pour la réalisation d'une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone, est strictement interdite.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

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 de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Dans les secteurs non aedificandi s'applique l'article 15 des Dispositions Générales.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des Dispositions Générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des Dispositions Générales.

2.3 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone N et dans tous les autres secteurs N à l'exception des secteurs Npr

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes légalement établies en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du PLU
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,

2.4 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la seule zone N à l'exclusion de tous les autres secteurs indiqués dans la zone.

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement, disposant d'une SDP d'au moins 50 m² à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SDP initiale enregistrée lors de la première demande d'autorisation d'urbanisme et que la SDP finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m² de SDP.
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation légalement autorisée à la date d'approbation du PLU sous réserve que la piscine soit alimentée par le réseau d'eau public et qu'elle soit implantée dans un rayon de 50 mètres autour de la construction d'habitation l'autorisant.

2.5 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs Nbn

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- en dehors de la bande des 100 mètres comptée à partir de la limite des plus hautes eaux, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible;

2.6 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs Ng

- l'extension mineure des occupations et utilisations du sol existantes, dont les habitations et les activités commerciales (restauration....) dans une limite de 15% de leur superficie au sol existante.

2.7 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs NI

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers et l'accueil du camping et du caravaning ;
- les habitations légères de loisirs sous réserve de ne pas excéder 35 unités par terrain aménagé de camping et de caravanage ;
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de bureau, d'équipement (sanitaires...) et de commerce d'emprise limitée à 300 m² au sol et présentant un total inférieur à 500 m² de SDP liées ou nécessaires au fonctionnement, la surveillance et à l'entretien des terrains aménagés de camping et de caravanage.

2.8 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs Nm

- la seule réhabilitation des constructions et bâtiments existants sans aucune extension des volumes de construction, ni surélévation, y compris les bâtiments d'accueil du public à vocation pédagogique ou scientifique.

2.9 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Npc

- la construction de locaux de pêche et de conchyliculture dont les planchers bas seront implantés à plus de 1 mètre norme NGF, pour une Surface de Plancher maximale de 500 m².
- les aires de stationnement nécessaires au pôle conchylicole situées en dehors de la bande des 100 mètres

2.10 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs Npr

En application du deuxième alinéa de l'article L121-24, peuvent être implantés, après enquête publique, dans les cas prévus par le décret du Conseil d'Etat n° 2004-310 du 29 mars 2004, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- en dehors de la bande des 100 mètres comptée à partir de la limite des plus hautes eaux, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible;
- sous réserve du Plan de Prévention des Risques Inondations, la réfection des bâtiments existants

2.11 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Ns

- les équipements collectifs de sports et de loisir (vestiaires, tribunes, locaux de rangement et d'accueil), d'emprise limitée, dès lors que le projet participe au développement des activités de loisirs, sportives et récréatives existant sur la zone et à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement liées.

2.12 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nv

- les bâtiments, constructions, installations et ouvrage nécessaires à l'entretien, la surveillance et l'exploitation de l'aérodrome d'Alzitone ;
- aucune clôture n'est autorisée à l'exception des fils ou filets à maille lâche tenus par des piquets et maintenant libre un espace de 50 cm de hauteur à compter du sol naturel.

2.13 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nx

- les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires à l'aménagement et la gestion du cimetière de Ghisonaccia.

2.14 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur, Nza et Nzb

- les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales de production d'énergie renouvelables (modules photovoltaïques, modules de production d'énergie, locaux électriques, transformateurs, postes de livraison, ouvrages d'acheminement...);
- l'aménagement des constructions existantes ;
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales de production d'énergie renouvelables ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

2.15 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol supplémentaires dans le seul secteur Nzb

- les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation des carrières.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2 Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

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

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

En présence d'un forage d'Adduction d'Eau Potable, une distance minimale de 35 mètres devra être respectée entre le champ d'épandage du système d'assainissement et le dit captage.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence d'un réseau d'assainissement, un système d'assainissement individuel ou semi-goupé est autorisé sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur et d'être conçu de façon à ce que la construction puisse être à terme raccordée au réseau d'assainissement public à sa réalisation effective.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments et les extrémités des épandages des systèmes d'assainissement doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, cette distance étant portée à 75 mètres pour les secteurs concernés par les dispositions des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairants les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Calcul de la hauteur : La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :

- 7 mètres dans la zone N, NI, Nv et Nx ;
- 4 mètres dans les autres secteurs de la zone N (Nbn, Nm, Npc, Npr, Ns, Nza et Nzb).

10.3 Autour des bâtiments d'exploitation, la hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 1 mètres de hauteur à partir du sol existant, cette hauteur sera portée à 2 mètres pour le secteur Nx (cimetière).

ARTICLE N 11- ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Aucune construction annexe en bois n'est autorisée sous réserve d'être conçue à partir d'un soubassement maçonné d'un minimum de 1 mètre de hauteur et de présenter au moins un pan partiel de façade en élément maçonné même ponctuel.

Dans toutes les zones à l'exception de la zone Nm : les clôtures doivent prévoir sur une hauteur minimale de 30cm à compter du sol des passages ponctuels pour la petite faune.

Dans la zone Nm uniquement : les clôtures doivent être en bois, démontables et sans ouvrage fixe d'ancrage au sol. Elles doivent laisser des passages pour la petite faune et ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement ne sont ni revêtues, ni imperméabilisées. Elles conservent une dominante naturelle et les sujets végétaux significatifs sont conservés.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.