



DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

COMMUNE DE LUCCIANA

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REGLEMENT D'URBANISME



CITADIA

Espace INGA
110 Parc Athéna
83190 Ollioules

Tél : 04.94.18.97.18
Fax : 04.94.18.97.19
www.citadia.com

**Modification approuvée par DCM
Aout 2009**

SOMMAIRE

<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
<u>CHAPITRE I : ZONE UA</u>	
<u>CHAPITRE II : ZONE UB</u>	
<u>CHAPITRE III : ZONE UC</u>	
<u>CHAPITRE IV : ZONE UD</u>	
<u>CHAPITRE VI : ZONE UI</u>	
<u>CHAPITRE VII : ZONE UP</u>	
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	36
<u>CHAPITRE I : ZONE I AU</u>	
<u>CHAPITRE II : ZONE II AU</u>	
<u>CHAPITRE III : ZONE III AU</u>	
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	44
<u>CHAPITRE I - ZONE A</u>	
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	49
<u>CHAPITRE I - ZONE N</u>	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de LUCCIANA

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

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

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

les dispositions de la loi littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral,

les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme annexées au présent P.L.U.

les articles suivants du Code de l'Urbanisme traitant des Règles Générales d'Aménagement et d'Urbanisme :

* R 111-2 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

* R 111-4 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

* R 111-15 : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

* R 111-21 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

les articles du Code de l'Urbanisme inscrites au Livre IV traitant du Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions,

les règles d'urbanisme concernant les sursis à statuer, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé,

les articles du code civil concernant les règles de constructibilité,

l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, autorisant la reconstruction à l'identique après sinistre dès lors que la construction avait été régulièrement édifiée. Toutefois, dans les parties du territoire concernées par les risques inondation, incendies ou mouvements de terrain, les reconstructions sont assujetties au respect des règles des documents opposables ou non, afférents à ces risques, et dans la mesure où les constructions sont autorisées.

ARTICLE 3 -APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 15/06/2004 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort
- zone de risque modéré

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. 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. Inondation dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsque 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 le dit-terrain.

1] Dispositions générales dans les secteurs d'inondation torrentielle

1.1. Sont autorisés avec prescriptions

- 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 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.P.R.I. 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,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

Recommandations applicables aux constructions existantes

- les constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement ne comportant pas de plancher à au moins au dessus de la cote de référence, doivent comporter un point d'attente des secours à au moins 0,20 mètre au dessus de cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux (accessible de l'intérieur et de l'extérieur),
- les parties de bâtiments situées au dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Les ouvertures (portes, fenêtres, ventaux...) doivent pouvoir résister aux pressions de la crue de référence.

1.2. Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les autres stations autre que le lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence,
- les lotissements.

2] Dispositions générales dans les secteurs d'inondation de plaine

2.1. Sont autorisés avec prescriptions

- 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 annexes des habitations telles que terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines ect... ne faisant pas l'objet d'une occupation permanente,
- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- 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 situés à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence ou étanchéifiés et protégés 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.P.R.I. 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,
- tous travaux d'aménagement sans création de remblai, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément. Les plantations d'arbre devront cependant respecter une largeur d'intervalles perpendiculaires au sens de l'écoulement de l'eau d'un minimum de 5 mètres,
- les extractions de matériaux à condition qu'elles n'aggravent pas le site risque inondation,
- les vides sanitaires à condition que le premier plancher habitable se situe au dessus de la cote de référence. Les ouvertures d'accès et de drainage des vides sanitaires ne devront pas être situées sur les façades exposées à l'écoulement et devront pouvoir être obstruées et étanchéifiées en résistant à la pression de l'eau,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

2.2. Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les autres stations autre que le lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence.

ARTICLE 4 -APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INCENDIES FEUX DE FORET

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 11/07/2005 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort
- zone de risque modéré

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. 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. Incendies de Forêt dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsque 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 le dit-terrain.

ARTICLE 5 - APPLICATION DU PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome Bastia-Poretta approuvé en septembre 1974, placé en cours de révision conformément aux dispositions du décret n° 02.626 du 26 avril 2002. Le document graphique de ce P.E.B. est annexé au présent dossier. L'article L 147.5 du Code de l'Urbanisme précise que « dans les zones définies par le PEB, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit » et définit de manière précise les constructions autorisées dans chacune des zones .

Le P.E.B. identifie 3 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui même pour disposer des périmètres opposables.

1) sont admis dans les zones A, B, C du P.E.B.

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales et équipements collectifs admis dans la zone	activités commerciales admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente		
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.		admis
Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis		admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis		
Habitat groupé (lotissement,...), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis		

2) Concernant les constructions existantes, sont également admises dans les zones A, B, C du P.E.B.

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis	si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

ARTICLE 6 - ZONES DE BRUIT LIEES AUX INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 00-610 du 22 mai 2000 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur. Ces dispositions concernent : **la Route Nationale 193**

ARTICLE 7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES DE REGLEMENTATION

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est délimité en zones urbaines (U), en zones d'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles (N).

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

- la zone UA délimitant le vieux village de Lucciana,
- la zone UB regroupant les secteurs d'habitat collectif de Crocetta et Casamozza comprenant les sous secteurs UBa, UBa1, UBb et UBc.
- la zone UC déterminant la partie urbanisée sur le littoral de la Marana comprenant le secteur UC1, UCa, UCa1 et UCb (camping)
- la zone UD dite d'habitat individuel comprenant trois secteurs de densité décroissante intitulés UDa, UDb et UDe et UDe1,
- la zone UI réglementant les zones d'activités, d'équipements et de service, et comprenant un secteur UIa (aérogare de Poretta), UIc (espace d'activités de l'aéroport), UIm (pôle muséographique de Mariana) et UIx (dépôt pétrolier et gazier de la Marana, centrale thermique EDF, gare de Casamozza)
- la zone UP dite zone résidentielle comprenant des règles particulières.

2. Les zones d'urbanisation future dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont au nombre de 3

- la zone I AU destinée à l'extension à court-moyen terme de l'agglomération et comprenant un secteur IAUB (densité d'habitat collectif)
- la zone II AU programmant les extensions de l'urbanisation de la façade maritime (hameaux nouveaux intégrés à l'environnement)
- la zone III AU correspondant au secteur de développement de Casamozza en attente d'évolution du PPR Incendies Feux de Forêt pour une ouverture à l'urbanisation

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

La zone agricole comprend également :

- des secteurs Ab dans lesquels seuls les bâtiments d'exploitation agricoles sont admis sans aucune structure d'hébergement,
- des secteurs Apr correspondant à l'ensemble des espaces agricoles communaux reconnus comme espaces naturels remarquables au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont les suivantes :

- la zone N sans secteur correspondant à une zone naturelle classique destinée à être conservée comme telle et pouvant supporter des aménagements légers
- le secteur Na correspondant à une extension mesurée de l'urbanisation d'un hameau entre le village et Crocetta (article R 123-8 du Code de l'Urbanisme)
- le secteur Ne correspondant au pôle muséographique de la Marana
- les secteurs Nh correspondant à des ensembles d'habitat diffus
- le secteur Nk correspond à une plate-forme technique de valorisation des déchets
- le secteur oléicole No (ancienne partie de la zone d'urbanisation future de Crocetta, village de Lucciana) classée comme zone naturelle de production agricole,
- les secteurs Npr correspondant à l'ensemble des espaces communaux reconnus comme espaces naturels remarquables au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme
- le secteur Nw correspondant aux périmètres protégés de captage en eau potable de la nappe du Golo
- le secteur Nx correspondant à une future implantation pour le stockage d'artifices
- le secteur Ny dédié à l'exploitation des ressources du sol dans lequel les carrières sont admis
- le secteur Nz délimitant les emprises aéroportuaires de Bastia Poretta.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis à titre d'information en tête du chapitre qui lui correspond. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

5. Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs concernés par les risques technologiques (périmètre SEVESO)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- le périmètre de sursis à statuer de grands chantiers (article L 110 du Code de l'Urbanisme) lié à la déviation de la RN 193 (arrêté préfectoral 2003/0205 du 26 février 2003)
- les secteurs soumis a maintien des dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- les périmètres indicatifs des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent dossier
- les périmètres indicatifs des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt annexé au présent dossier
- les périmètres de servitude du Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs de l'aérodrome Bastia Poretta comprenant une zone A, une zone B et une zone C.
- les secteurs concernés par l'inconstructibilité de la bande de 100 mètres comptés à partir de la limite des plus hautes eaux, conformément aux dispositions de l'article L 146-4 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 9 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leur 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 10 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc...), il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse - Service Régional de l'Archéologie - 19, cours Napoléon - BP 301 - 20181 AJACCIO cedex 1 Tél : 95.51.52.27 - télécopie : 95.21.20.69 dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

(zones U)

CHAPITRE I : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone représente l'enveloppe bâtie du vieux village de Lucciana.

La zone UA comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, de manière gravitaire.

2 - Assainissement :

Toute occupation ou utilisation nouvelle le requérant ou doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3 - Electricité et Télécommunications :

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés autant que faire se peut en souterrain, ou en câbles torsadés et scellés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation à l'alignement est la règle générale (cet alignement est donné par la position des bâtiments mitoyens). Dans le cadre d'une construction réalisée à la suite d'une démolition, l'implantation de la construction par rapport aux voies sera identique à celle de l'immeuble démoli.

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

L'implantation en limite séparative est la règle. Cependant, un retrait, ne pouvant excéder 3 mètres, pourra être autorisé à condition de trouver une solution de traitement de l'espace au sol ainsi dégagé.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à l'égout d'une construction à partir du terrain naturel ou excavé, Cette hauteur est calculée sur le coté façade de la voie.

- pour les unités foncières contiguës à des unités foncières déjà bâties supportant une construction d'au moins 7 mètres, la hauteur de la nouvelle construction doit être au moins ou plus égale aux hauteurs à l'égout des bâtiments limitrophes, afin de respecter la continuité avec les constructions voisines.

- pour les autres unités foncières, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.
- Les couvertures seront en lauze, à l'exception des couvertures existantes exécutées en d'autres matériaux. Toutes les toitures devront être, autant que faire se peut, de couleur grise.
- Les enduits de couleur blanche sont interdits. Les abus d'arcades en façades sont déconseillés. Une attention particulière sera apportée au traitement de la transition entre la rue et l'entrée de l'habitation.

Il devra être présenté les photos permettant de juger, suivant différents angles, de l'intégration correcte du projet dans le plan d'épanelage des constructions de l'agglomération.

Les styles régionaux ne relevant pas de la région sont proscrits, en particulier le style néo-provençal.

Clôtures : Les murs de clôture doivent respecter les dispositions suivantes :

- 1 mètre de hauteur minimum pour les mur-bahut situés à l'alignement des voies publiques
- 1,80 mètres de hauteur maximum.

Cette réglementation ne s'applique pas aux équipements publics qui seront étudiés au cas par cas.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

N'est pas réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

CHAPITRE II : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux deux pôles de centralité de la commune : Crocetta et Casamoza. Cette zone comprend trois secteurs :

- le secteur UBa, correspondant à la centralité de Crocetta, comprenant un secteur UBa1 (opération d'ensemble de constitution du centre urbain de Crocetta).
- le secteur UBb marquant les extensions de Crocetta le long de l'aéroport et le long du boulevard urbain de l'ancienne RN 193
- le secteur UBc correspondant à la centralité de Casamoza

La zone UB comprend également des secteurs soumis

- aux dispositions du Plan de prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

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

UB 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

UB 2-2. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie :

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	Largeur mini. de chaussée	Largeur mini. plate-forme
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 mètres	10 mètres
Voies qui ne sont pas prévues pour être incluses dans la voirie	3,5 mètres	6 mètres

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 mètres de desserte doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, de manière gravitaire.

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

3 - Electricité et Télécommunications :

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés autant que faire se peut en souterrain. Pour les lotissements ou ensembles d'habitations, le raccordement au réseau électrique doit obligatoirement être réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa1 :

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

- à 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'emprise du boulevard urbain de la RN 193,
- à 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'emprise des routes départementales
- à 5 mètres d'emprise des autres voies publiques.

Toutefois, l'extension dans le prolongement des façades existantes sous réserve que cette extension n'excède pas 50% de la SHON existante avant projet.

Dans le secteur UBa1 du nouveau centre ville de Lucciana, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies. Ils peuvent également s'implanter jusqu'en limite d'un espace public qui n'est pas une voirie ouverte à la circulation automobile (place, chemin).

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

Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance D au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture, cette distance D ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois :

- dans les seuls secteurs UBa et UBa1, l'implantation sur une seule limite séparative aboutissant aux voies est toutefois admise.
- en outre, dans le secteur UBa1, l'implantation en limite séparative sur les lots issus de l'opération (lots internes au secteur UBa1) est possible.

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

Les bâtiments non contiguës doivent être éloignés les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UBa1 du nouveau centre ville de Lucciana, les bâtiments peuvent être jointifs ou alors s'espacer d'au moins 3 mètres

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- 60% de l'unité foncière dans les secteurs UBa, UBc
- 40% de l'unité foncière dans le secteur UBb.

Dans le secteur UBa1 du nouveau centre ville de Lucciana, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades du sol, à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Dans le seul secteur UBa, pour les constructions implantées au nord de la route de l'aéroport, le niveau de référence, niveau du sol, sera donné par le niveau du CD 507.

Les constructions ne pourront dépasser :

- dans les seuls secteurs UBa : 5 niveaux **et** 16 mètres de hauteur. Pour des motifs architecturaux, cette hauteur peut être portée à 7 niveaux (R+6) et 22 mètres sur une superficie au plus égale à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée.
- dans le seul secteur UBa1 : 5 niveaux **et** 17 mètres de hauteur. Pour des motifs architecturaux, cette hauteur peut être portée à 7 niveaux (R+6) et 23 mètres sur une superficie au plus égale à 50% de l'emprise au sol de la construction projetée.
- dans le seul secteur UBc : 5 niveaux **et** 16 mètres de hauteur
- dans le seul secteur UBb : 3 niveaux **et** 9 mètres de hauteur
- dans le seul secteur UBd : 2 niveaux **et** 7 mètres de hauteur. Toutefois, cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les équipements collectifs publics, notamment le groupe scolaire et ses extensions.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Corse.
- les éléments d'architecture d'empreint, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc...)
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches.
- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Les toitures terrasse intégrales sont interdites.

Pour les toitures, elles ont au minimum deux pentes : l'axe de faîtage étant parallèle à la plus grande dimension (longueur) de la construction.

Les pentes des toitures ne sont jamais supérieures à 40%.

Lorsque les toitures sont couvertes en tuiles, celles-ci sont des tuiles canales traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sont admis, y compris sur les toitures, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (pierre appareillée, béton brut, glace).

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises.

Clôtures :

- la hauteur des murs pleins, ou mur-bahut, est limitée à 1,00 mètre.
- au delà d'une hauteur de 1 mètre, seule la mise en œuvre d'un dispositif à claire-voie est admis, la hauteur maximale de la clôture ne pouvant excéder deux mètres.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins 2 places par logement,
- complétées d'au moins 1 place visiteur pour chaque tranche de trois logements à compter du 2eme logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité (y compris les équipements publics) :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3 – Pour les établissements commerciaux :

- pour les constructions à usage de commerce inférieures à 50 m² de surface de vente : une place de stationnement
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBc, ce ratio est porté à 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En raison de son caractère de densité, dans le seul secteur UBa1, les obligations de plantation définies ci après sont à répartir à l'échelle de l'opération globale, et non lot par lot.

1 Obligations de planter

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour chaque tranche de 4 places de stationnement à compter de la 1ere place de stationnement.

2 – Espaces verts et communs à réaliser dans les secteurs UBa, UBb et UBc

Ces espaces publics ou espaces verts seront disposés de façon à structurer l'opération.

Pour les unités foncières adjacentes aux boulevards urbains de la RN 193 et de la Route de l'Aéroport, les espaces publics et espaces verts seront disposés prioritairement au contact directs des emprises publiques, entre chaque polygone d'implantation des constructions, en remplacement des surfaces de stationnement qui devront être localisées préférentiellement en arrière des constructions et de ces espaces de loisirs.

Pour les opérations comportant au moins 5 logements, un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière est réservée aux espaces verts, espaces coplantés et espaces communs (jeux, espaces publics...).

Pour les opérations de plus de 1000 m² de SHON, la superficie des espaces verts et espaces publics (aires de jeux, espaces paysagers) est portée à 35% de l'emprise de l'assiette de l'opération.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,80 dans les secteurs UBa
- 0,80 dans le secteur UBa1, réparti librement par l'aménageur entre les lots.
- 0,60 en secteur UBc
- 0,40 en UBb

Pour les bâtiments à usage de foyer-logements pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale, pour les équipements collectifs publics notamment scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs culturels et culturels, le coefficient d'occupation des sols résulte de la seule application des articles UB 3 à UB 13.

CHAPITRE III : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone de bord de mer. Déjà très largement urbanisée, les nouvelles constructions s'y inscriront dans une forme urbaine qui reprendra les règles générales appliquées actuellement. Cette zone comprend :

Pour le lotissement de la Marana

- la zone UC proprement dite qui délimite les lots dits "intérieurs" (lots en recul de la mer)
- un sous-secteur UC1 délimitant les lots dits "extérieurs" (lots proches du rivage)

Pour les lotissements de la Californie et autres secteurs en bord de mer

- un sous-secteur UCa correspondant aux espaces agglomérés situés en recul de la mer
- un sous-secteur UCa 1 limitant la hauteur des constructions en front de mer.

Pour le camping de la Marana, un secteur UCb.

La zone UC comprend également des secteurs soumis

- aux dispositions du Plan de prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

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

UC 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

UC 2-2. Occupations et utilisations du sol dans le seul secteur UCb (terrain de camping de la Marana)

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement, la surveillance et l'entretien de l'unité touristique,
- les équipements collectifs et les constructions commerciales (sanitaires, supérette, restauration...) liées et nécessaires au fonctionnement, la surveillance et l'entretien de l'unité touristique,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les piscines, les aires de jeux et de sport,

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie :

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 mètres de desserte doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, de manière gravitaire.

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, et dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir raccorder la construction au réseau public quand ce dernier sera réalisé.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

3 - Electricité et Télécommunications :

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés autant que faire se peut en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés à une distance de 6 mètres par rapport à l'axe des voies. Toutefois, l'extension dans le prolongement des façades existantes est autorisée sous réserve que cette extension n'excède pas 50% de la SHON existante avant projet.

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

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance minimale D égale à 4 mètres. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives internes des unités foncières dans le cas d'opération d'ensemble..

Les bâtiments annexes que constituent les abris de jardin ou garages pourront être édifiés en limite de propriété.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est exigé, pour toute construction le requérant, la réalisation d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 1 mètre.

Dans la zone UC et le secteur UCb à l'exception des secteurs UC1, UCa1 et UCa

- Toute construction ne doit pas comporter plus de deux niveaux. La hauteur des bâtiments, calculée à l'égout de toiture, ne pourra excéder 6,60 mètres.

Dans les seuls secteurs UC1 et UCa1

- La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé, jusqu'au faîtage du toit, est fixée à 6,60 mètres.

Dans le seul secteur UCa

- Les constructions ne pourront comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée, la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 7 mètres
- La hauteur maximale des constructions à usage d'hôtellerie et de résidence de tourisme est toutefois fixée à trois niveaux et 9 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Corse.
- les éléments d'architecture d'empreint, étrangers aux traditions du pays (chiens assis, etc...).
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...).
- tous les pastiches.
- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune", ou des matériaux de récupération.

Aspects des façades

- Les constructions seront en pierre apparente ou enduites à la chaux hydraulique de teinte naturelle ou de ton blanc ou ocre clair. Les façades utilisant le bois sont également autorisées.
- Tous les enduits polychromes sont prohibés.

Aspects des toitures

- Toute toiture terrasse est interdite dans l'ensemble de la zone
 - Les couvertures seront en tuiles romanes ou creuses.
- Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Aspects des clôtures

Seules sont admises :

- sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures végétales de plus de 1 mètre de hauteur ou les clôtures maçonnées dont les hauteurs n'excèdent pas 0,70 mètre si elles sont doublées d'une masse végétale.
- Sur la façade sur mer, aucune clôture maçonnée n'est autorisée.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins 2 places par logement
- complété d'au moins 1 place visiteur pour chaque tranche de trois logements à compter du 2eme logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité (y compris les équipements publics) :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3 – Pour les établissements commerciaux :

- pour les constructions à usage de commerce inférieures à 50 m² de surface de vente : une place de stationnement
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

1 – Espaces boisés classés

- Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

2 – Concernant la végétation existante.

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation avec, dans la mesure du possible, l'indication des différentes espèces.

Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

3 – Concernant les espaces verts à créer

- Les discontinuités entre les façades des constructions donnant sur la mer doivent être plantées d'arbres de haute tige.
- Les aires de stationnement seront plantées.
- Au total 25% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal comportant des arbres de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans, les droits à construire distribués par le lotisseur restent applicables.

Pour le lotissement de la Marana

En zone UC à l'exception de tous les autres secteurs

- sur les terrains ayant une surface supérieure à 2000m², la Surface Hors Œuvre autorisée sera de 300m².
- sur les terrains ayant une surface inférieure à 2000m², la Surface Hors Œuvre autorisée sera de 250m².

Cette règle ne s'applique pas à la réalisation des équipements collectifs (écoles, bâtiments publics de toute nature).

Dans le sous-secteur UC1

la Surface Hors Œuvre autorisée sera de 200m² par unité foncière.

Pour les lotissements de la California et autres secteurs en bord de mer

Dans le sous-secteur UCa et le sous-secteur UCa1,

- le C.O.S. est fixé à 0,15.

Dans le cas de constructions existantes à usage hôtelier, présentant une surface hors œuvre actuelle supérieure au C.O.S. autorisé, une extension mesurée, d'un maximum de 30% de la S.H.O.N. existante, est tolérée sous réserve que cette extension n'excède pas un C.O.S. supérieur à 0,35 une fois l'opération réalisée. Cette capacité d'extension de 30% s'applique tant à la réalisation de S.H.O.N. que de S.H.O.B.

Pour le seul secteur UCb - terrain de camping de la Marana

- le nombre d'emplacements ne pourra excéder la densité de 100 logements à l'hectare

CHAPITRE IV : ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à une zone urbanisée d'habitat individuel prédominant (des constructions groupées ou collectives demeurent possibles). Elle comprend :

- un secteur UDa qui correspond à la zone résidentielle entourant le vieux village de Lucciana
- un secteur UDb qui délimite les extensions des agglomérations de Crucetta et de Casamozza.
- un secteur UDC qui englobe des terrains situés dans la plaine agricole entre la RN 193 et l'aéroport. Un secteur UDC1 délimite une opération d'aménagement à l'extrémité Est du quartier de Brancale.

La zone UD comprend également des secteurs soumis

- aux dispositions du Plan de prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

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

UD 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

UD 2-2. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie :

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 mètres de desserte doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, de manière gravitaire.

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, et dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir raccorder la construction au réseau public quand ce dernier sera réalisé.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

3 - Electricité et Télécommunications :

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés autant que faire se peut en souterrain.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le seul secteur UDa, pour des motifs d'intégration paysagère, il est fixé une superficie minimale de 1000 m² d'unité foncière pour autoriser la réalisation d'une construction admise dans la zone UD.

Dans le seul secteur UDc, pour des motifs de protection paysagère des écarts urbanisés de la plaine de la Marana, une superficie minimale de 750 m² d'unité foncière est exigée pour la réalisation de toute nouvelle construction. Cette disposition s'applique également aux terrains issus de toute division foncière, y compris les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement...). Cette superficie est réduite à 500 m² dans le seul secteur UDc1.

Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières maintenues dans leur dimension et supportant une constructions existante à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 10 mètres par rapport à l'axe des voiries publiques. Toutefois, l'extension dans le prolongement des façades existantes est autorisée sous réserve que cette extension n'excède pas 50% de la SHON existante avant projet.

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

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance minimale D égale à 5 m. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives internes des unités foncières dans le cas d'opération d'ensemble. D'autre part les bâtiments annexes tels que les abris de jardin ou garage pourront être édifiés en limite.

Les piscines peuvent être réalisées à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contiguës doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur UDc, l'emprise au sol des constructions des piscines, terrasses et aires de stationnement incluses ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas :

- aux unités foncières maintenues dans leur dimension et supportant une constructions existante à la date d'approbation du P.L.U. pour lesquelles le ratio d'emprise au sol est porté à 50%,
- aux constructions à usage d'ouvrage et d'équipement collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou relevant d'un intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront excéder 2 niveaux de construction et la hauteur de 7 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

La hauteur maximale des constructions à usage d'hôtellerie et de résidence de tourisme est toutefois fixée à quatre niveaux et 12 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont interdits

- Les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Corse.
- Les éléments d'architecture d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chiens assis, etc...).
- Les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...).
- Tous les pastiches.
- Les bâtiments annexes et garages réalisées avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Aspects des façades

- Les constructions seront en pierre apparente ou enduite à la chaux hydraulique de teinte naturelle ou de ton blanc ou ocre clair. Les façades en bois sont également admises.
- Tous les enduits polychromes sont prohibés.

Aspects des toitures

- Toute toiture terrasse est interdite dans l'ensemble de la zone
- Les couvertures seront en tuiles romanes ou creuses.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Aspects des clôtures

Seules sont admises :

- sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures végétales de plus de 1 mètre de hauteur ou les clôtures maçonnées dont les hauteurs n'excèdent pas 0,70 mètre si elles sont doublées d'une masse végétale.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins 2 places par logement
- complété d'au moins 1 place visiteur pour chaque tranche de trois logements à compter du 2eme logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité (y compris les équipements publics) :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-cœuvre de l'immeuble. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3 – Pour les établissements commerciaux :

- pour les constructions à usage de commerce inférieures à 50 m² de surface de vente : une place de stationnement
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Concernant la végétation existante

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation avec, dans la mesure du possible, l'indication des différentes espèces.

Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

2 – Concernant les espaces verts à créer.

Les aires de stationnement seront plantées.

Dans l'ensemble de la zone, 25% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal comportant des arbres de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UDa, le COS est fixé à 0,35

Dans le secteur UDb, le COS est fixé à 0,20

Dans le secteur UDe, le COS est fixé à 0,15

Dans les secteurs UDb et UDe, le C.O.S. est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'hôtellerie et de résidence de tourisme.

Pour les bâtiments à usage de foyer-logements pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale, pour les équipements collectifs publics notamment scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs culturels et culturels, le coefficient d'occupation des sols résulte de la seule application des articles UD 3 à UD 13.

CHAPITRE VI : ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI regroupe les secteurs qui accueillent les constructions de type industriel, artisanal, culturel ou sportif. Elle recouvre des terrains situés à Casamozza, à Procojo, à l'ouest de l'aéroport et sur le futur pôle muséographique de Mariana.

Elle comprend :

- la zone UI dite zone d'activités de Casamozza
- un secteur UIa correspondant à l'aérogare de Bastia Poretta et aux emprises liées au développement de l'aéroport
- un secteur UIc délimitant une zone économique liées aux activités aéroportuaire
- un secteur UIm correspondant au pôle muséographique de Mariana
- un secteur UIx qui délimite les sites d'implantation du dépôt de gaz, du dépôt pétrolier et de la centrale thermique EDF et de la gare de Casamozza pouvant recevoir des constructions et des installations liées à ces activités

La zone UI comprend également :

- des secteurs soumis aux dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Bastia-Poretta
- des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI 2,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans la seule zone UIx

- les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions particulières à l'article UI 2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (production d'énergie, équipements ferroviaires)

3. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UIm

- toute construction à usage d'habitation

4. Dans les seuls secteurs UIc

- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration

5. Dans le seul secteur UIm

- les constructions à usage d'activités (industries, artisanat, entrepôts commerciaux)

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

1. Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions particulières

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article UI 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.
- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article UI 1 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

2. Dans le seul secteur Ulx, sont seules admises sous réserve des conditions énoncées ci-après

- les occupations et utilisations du sol liées ou rendues nécessaires à l'exploitation du dépôt de gaz, du dépôt pétrolier ou de la centrale thermique d'EDF (unités de dépôt et de stockage, constructions, annexes, aires techniques....) ainsi que l'exploitation et le développement des infrastructures ferroviaires de la gare CTC de Casamozza.
- les installations classées pour la protection de l'environnement tous régimes.

3. Dans la zone UI à l'exception des secteurs Ula, Ulc, UIm et Ulx

- les occupations et utilisations du sol directement liées aux activités sportives, notamment les infrastructures d'accueil et d'entraînement (tribunes, vestiaires, équipements publics...), notamment les aires de jeux et de sport, les aires des stationnement et les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R 442-2 et suivants

4. Dans le seul secteur UIm

- les constructions à usage de bureau, de service et de restauration sous réserve d'être intégrées et liées au pôle muséographique de Mariana
- les logements de fonction du personnel d'habitation sous réserve de ne pas excéder 180 m² de SHON pour l'ensemble du secteur UIm

5. Dans le seul secteur Ula

- les occupations et utilisations du sol à liées à l'aérogare de Poretta.

6. Dans le seul secteur Ulc

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sous réserve d'être directement liées aux activités aéronautiques ou au fonctionnement du domaine aéroportuaire, et notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui leurs sont liées.

SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie :

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 mètres de desserte doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, de manière gravitaire.

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, et dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir raccorder la construction au réseau public quand ce dernier sera réalisé.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

3 - Electricité et Télécommunications :

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés autant que faire se peut en souterrain.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés à une distance d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Dans le seul secteur UIc, cette distance de recul est réduite à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur U1c

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance minimale D au moins égale à 5 mètres. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière dans le cas d'opération d'ensemble.

Dans le seul secteur U1c

L'éloignement des constructions par rapport aux limites séparatives ne devra être inférieure à la moitié de la hauteur H/2 du bâtiment, avec un minimum :

- de 6 mètres sur les lots en front de piste
- de 4 mètres pour les autres lots de la zone concernée.

Toutefois, l'implantation en mitoyenneté sur les limites séparatives internes à une opération d'aménagement d'ensemble est autorisée.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

En secteur U1c, il n'est admis qu'un volume par lot.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur U1c, l'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain, avec un minimum de 10%.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs U1a, U1c et U1x

Les constructions ne pourront excéder la hauteur de 10 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Des éléments d'infrastructure, et seulement ceux-ci, étroitement liés au fonctionnement des utilisations industrielles ou de production d'énergie tels que les conduits de cheminée, pourront présenter une hauteur supérieure à celle autorisée sous réserve de respecter les règles des servitudes aéronautiques liées à l'aéroport de Bastia-Poretta.

Dans le seul secteur U1c

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 13 mètres, calculée du sol à l'égout de la toiture.

Dans les seuls secteurs U1a et U1x

La hauteur des ouvrages et constructions est réglementée par les limites des prescriptions de hauteur formulées par les servitudes d'utilité publique annexées au PLU, notamment les servitudes aéronautiques de dégagement liées à l'aéroport de Bastia-Poretta.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- une place de stationnement pour 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette du bâtiment (SHON). Cette norme est ramenée à une place pour 120 m² de SHON pour les entrepôts.

Le stationnement est interdit sur une profondeur de 5 mètres par rapport à l'alignement à la voie.

Toutefois, dans le seul secteur Ulc, les normes de stationnement sont les suivantes :

- construction à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être égale à 60% de la SHON du bâtiment,
- construction à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être égale à 70% de la surface de vente ou d'exposition.
- construction à usage d'artisanat : une place de stationnement pour 80 m² de la SHON de l'établissement.
- construction à usage d'entrepôts : une place de stationnement pour 120 m² de la SHON du bâtiment.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les espaces libres autour des constructions ou installations doivent être plantés.

Toutefois, dans le seul secteur Ulc, les normes de paysagement sont les suivantes :

- les arbres abattus doivent être impérativement remplacés à raison de un pour un,
- les aires de stationnement doivent être plantées soit de haies vives, soit d'arbres en rideau,
- les clôtures seront implantées en retrait minimum de 1 mètre de la limite de propriété le long des voies de desserte. L'espace laissé ainsi libre sera planté d'une haie vive.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE I : ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond au secteur de UP dont les modalités d'implantation sont fixées par le document de zonage.

Ce quartier à caractère balnéaire et résidentiel dispose de règles architecturales particulières assurant sa bonne intégration sur la frange littorale communale.

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole, industriel et d'artisanat,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires et liées à la vie quotidienne,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux), et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et occupations de sol non mentionnées à l'article UP 1 sous réserve, pour les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent dossier, de respecter les dispositions et prescriptions imposées par la réglementation applicable

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, de manière gravitaire.

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3 - Electricité et Télécommunications :

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés autant que faire se peut en souterrain ou en câbles torsadés, scellés.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimum :

- d'un mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des routes communales et départementales.

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

Les bâtiments non implantées sur les limites séparatives doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non mitoyens doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux constructions implantées sur la même unité foncière.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est définie en fonction de la superficie de l'unité foncière et ne peut excéder :

- 50 m² d'emprise au sol pour les unités foncières de superficie inférieure à 200 m²
- 85 m² d'emprise au sol pour les unités foncières de superficie comprise entre 200 et 400 m²
- 120 m² d'emprise au sol pour les unités foncières supérieures à 400 m².

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est exigé, pour toute construction le requérant, la réalisation d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 1 mètre.

Les constructions ne pourront excéder 1 niveau de construction et la hauteur de 5 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Pour des motifs techniques, cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la bâtiment, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 0,9 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

1. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

Les bâtiments annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal. Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.

2. Les toitures

Les toitures seront pentées et seront couvertes en tuile. Les toitures terrasse sont interdites.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

3. Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres dont 0,70 mètres pour la partie pleine (mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'éléments végétaux).

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

N'est pas réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV : ZONE I AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I AUB correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principalement résidentielle correspondant à l'extension du pôle centralité de Crocetta dénommé IAU (vocation d'habitat collectif et individuel)

La zone I AUB comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE I AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes et les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravane soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE I AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I AU 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

I AU 2-2. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article I AU 1 sous réserve toutefois :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur au moins 10 000 m² d'assiette d'opération, et réalisant :
 - . au moins 3 000 m² de S.H.O.N.
 - . et 15 logements,
- et d'être desservis par des viabilités suffisantes réalisées par les opérateurs (voiries, adduction d'eau potable, assainissement...)

SECTION II – CONDITIONS D’OCUPATION DU SOL

ARTICLE I AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2 - Voirie :

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 mètres de desserte doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE I AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, de manière gravitaire.

2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

3 - Electricité et Télécommunications :

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés autant que faire se peut en souterrain.

ARTICLE I AUB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE I AUB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés à une distance de 10 mètres par rapport à l'axe de voiries communales et départementales.

ARTICLE I AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance minimale D égale à 5 m. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives internes des unités foncières dans le cas d'opération d'ensemble.

ARTICLE I AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE I AUB 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE I AUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront excéder 5 niveaux de construction et la hauteur de 16 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé. Pour des motifs architecturaux, cette hauteur peut être portée à 7 niveaux (R+6) ou 22 mètres sur une superficie au plus égale à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée.

ARTICLE I AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont interdits

- Les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Corse.
- Les éléments d'architecture d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chiens assis, etc...).
- Les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...).
- Tous les pastiches.
- Les bâtiments annexes et garages réalisées avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Aspects des façades

- Les constructions seront en pierre apparente ou enduites à la chaux hydraulique de teinte naturelle ou de ton blanc ou ocre clair. Les façades en bois sont autorisées.
- Tous les enduits polychromes sont prohibés.

Aspects des toitures

- Toute toiture terrasse est interdite dans l'ensemble de la zone
 - Les couvertures seront en tuiles romanes ou creuses.
- Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Aspects des clôtures

Seules sont admises :

- sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures végétales de plus de 1 mètre de hauteur ou les clôtures maçonnées dont les hauteurs n'excèdent pas 0,70 mètre si elles sont doublées d'une masse végétale.

ARTICLE I AUB 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins 2 places par logement
- complété d'au moins 1 place visiteur pour chaque tranche de trois logements à compter du 2eme logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité (y compris les équipements publics) :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3 – Pour les établissements commerciaux :

- pour les constructions à usage de commerce inférieures à 50 m² de surface de vente : une place de stationnement
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE I AUB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 Concernant la végétation existante

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation avec, dans la mesure du possible, l'indication des différentes espèces.

Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

2 Obligations de planter

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour chaque tranche de 4 places de stationnement à compter de la 1ere place de stationnement.

3 – Espaces verts et communs à réaliser

Ces espaces publics ou espaces verts seront disposés de façon à structurer l'opération.

Pour les unités foncières adjacentes aux boulevards urbains de la RN 193, les espaces publics et espaces verts seront disposés prioritairement au contact directs des emprises publiques, entre chaque polygone d'implantation des constructions, en remplacement des surfaces de stationnement qui devront être localisées en arrière des constructions et de ces espaces de loisirs.

Pour les opérations comportant au moins 5 logements, un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière est réservée aux espaces verts, espaces coplantés et espaces communs (jeux, espaces publics...).

Pour les opérations de plus de 1000 m² de SHON, la superficie des espaces verts et espaces publics (aires de jeux, espaces paysagers) est portée à 35% de l'emprise de l'assiette de l'opération.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur I AUB, le COS est fixé à 0,80

Pour les bâtiments à usage de foyer-logements pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale, pour les équipements collectifs publics notamment scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs culturels et culturels, le coefficient d'occupation des sols résulte de la seule application des articles IAU 3 à IAU 13.

CHAPITRE IV : ZONE II AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone II AU correspond au secteur d'urbanisation future à moyen - long terme de la commune - situé sur le littoral, pour lequel toute urbanisation nouvelle est conditionnée par la mise en oeuvre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et d'une Modification du Plan Local d'Urbanisme précisant l'évaluation environnementale de la mise en oeuvre et exposant un schéma d'aménagement conforme à la notion de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement.

La zone II AU comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE II AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

I AU 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

ARTICLE II AU 3 à II AU 5

Ne sont pas réglementés

ARTICLE II AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite d'emprise.

ARTICLE II AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite d'emprise.

ARTICLE II AU 8 à II AU 14

Ne sont pas réglementés.

CHAPITRE IV : ZONE III AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone III AU correspond au secteurs d'urbanisation future à moyen - long terme du quartier de Casamozza dont la mise en oeuvre est suspendue :

- à l'évolution du zonage du Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt,
- à une modification ou révision du document d'urbanisme permettant de matérialiser le dispositif de mise en sécurité du site face à l'aléa.

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

ARTICLE III AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

I AU 2-1. Prise en compte des Plans de Prévention des Risques

- toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Risques Incendies de Forêt

ARTICLE III AU 3 à III AU 5

Ne sont pas réglementés

ARTICLE III AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite d'emprise.

ARTICLE III AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite d'emprise.

ARTICLE III AU 8 à III AU 14

Ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- un secteur Ab regroupant les terrains agricoles au delà de l'aéroport où la constructibilité est limitée
- un secteur Apr correspondant à des espaces agricoles appartenant aux espaces naturels remarquables de la loi Littoral

La zone A comprend également :

- des secteurs soumis aux dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Bastia-Poretta
- des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondations dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- des secteurs soumis à des risques technologiques de forte ampleur (SEVESO II) dans lesquels ne sont admis que les ouvrages et bâtiments ne générant aucune augmentation de la capacité d'accueil.

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

ARTICLE A 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 à l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.

Sont notamment interdits les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception des destinations pour activité agricole.

Dans les secteurs dits de périmètre de risque technologique SEVESO reportés aux documents graphiques, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptible de générer toute forme d'hébergement ou d'accroître la capacité d'accueil de ces espaces.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article A 1 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

1. à l'exception des secteurs Apr, sont admis sous réserves qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'acte de construire pour une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- la réfection des constructions existantes sans procéder à aucune extension,

2. à l'exception des secteurs Apr sont admis à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions

- 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 installations classées pour la protection de l'environnement tous régimes. Pour les ICPE relevant de la valorisation du recyclage des produits agricoles, ces installations sont autorisées sous réserve d'être réalisées sur des unités foncières présentant au moins 30 000 m² d'emprise,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'acte de construire pour une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

3. à l'exception des secteurs Ab, Apr et des secteurs de risque technologique, sont admis sous réserve

- les bâtiments de conditionnement, de première transformation et de commercialisation des produits agricoles directement liés et nécessaires à l'exploitation,
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- les centres équestres,
- les aires de jeux et de sport visées aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exclusion des terrains dédiés à la pratique des sports motorisés
- les installations et structures démontables, provisoires et réversibles permettant l'accueil de manifestations culturelles.

4. dans les seuls secteurs Apr sont admis sous réserve

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés, après enquête publique, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, 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 ;
- 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;
- à l'exception des secteurs d'aléa très fort, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- à l'exception des secteurs d'aléa très fort, et à l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le requérant doit être alimenté en eau potable soit par branchement sur le réseau public de distribution soit par captage, forage, ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile,
- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux,
- 35 mètres de l'axe des routes nationales

Dans les zones non urbanisées identifiées au document graphique comme soumises aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments autres que les bâtiments agricoles et les ouvrages ou constructions techniques répondant à un intérêt collectif doivent observer un recul minimum de 75 mètres à compter de l'axe de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 mètres sauf nécessité technique liée à l'activité de la construction.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation ne pourront pas excéder 7 mètres (R+1) à l'égout.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation sont les suivantes :

- 200 m² de S.H.O.N. par exploitation pour les constructions à usage d'habitation

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre différents types d'espaces naturels

- la zone naturelle banale dite zone N
- le secteur Na de Bercatoggio où conformément aux dispositions de l'article R 123-8, une extension limitée de l'urbanisation est admise
- le secteur Ne destiné à accueillir le pôle muséographique de la Canonica
- les secteurs d'espaces naturels Nh investis par quelques constructions où la commune n'entend ni densifier, ni renforcer les réseaux techniques urbains
- un secteur oléicole à Crocetta et d'apiculture au village (No)
- le secteur Nk correspondant au site de la déchetterie de la Marana
- les espaces naturels de patrimoine remarquable (Npr) reconnus au titre de la loi qui s'appliquent sur le territoire communal et qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme
- les secteurs de protection de captage du Golo (Nw)
- un secteur permettant le stockage des artifices dans le respect d'un usage domestique et commercial. (Nx)
- les secteurs d'activités exploitant les ressources naturelles (Ny)
- le secteur Nz correspondant au domaine aéroportuaire.

La zone N comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation et Plan de prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme desdits document annexés au dossier de Plan Local d'Urbanisme :

Certains secteurs de la zone N sont soumis aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes, conformément au Plan d'Exposition aux Bruits des aéronefs établi pour l'aérodrome de Bastia Poretta.

Une partie du secteur Npr est soumis à des risques technologiques de forte ampleur (SEVESO II) dans laquelle ne sont admis les ouvrages et bâtiments ne générant aucune augmentation de la capacité d'accueil.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

dans l'ensemble de la zone

Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article 2 à l'exception des travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation et Incendies Feux de Forêt, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R.

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article N 1 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

2 à l'exception des secteurs Npr, Nw, Nx, Ny et Nz, sont admis sous conditions :

- les aires de stationnement non imperméabilisées et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment les équipements et ouvrages d'assainissement des eaux usées (station d'épuration).
- l'aménagement et les travaux confortatifs des constructions existantes sans changement de destination

3. Sont également admis dans le seul secteur Na

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances (piscines, garages...) sous réserve :
 - a) que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 180 m².
 - b) que la superficie des annexes n'excède pas 30% de la SHON maximale admise.
 - c) que la construction soit assainie par un système d'assainissement conforme

4. Sont également admis dans le seul secteur Ne

- les installations, ouvrages et installations et travaux divers liés à l'aménagement du pôle muséographique de Mariana.

5. sont également admis dans les seuls secteurs Nh

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, disposant d'une SHON d'au moins 50 m² à condition :
 - a) que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SHON existante cette capacité d'extension de 30% s'appliquant tant à la réalisation de nouvelle SHON que de nouvelle SHOB
 - b) que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 180 m².
 - c) que la superficie des annexes n'excède pas 30% de la SHON maximale admise.
 - d) que la construction soit assainie par un système d'assainissement conforme
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

6. Sont également admises dans le secteur Nk

- les occupations, ouvrages, installations et utilisations du sol strictement liées à l'exploitation de la déchetterie, y compris les installations et travaux divers s'y afférant ainsi que les installations classées de toute nature, notamment les carrières.

7. Sont également admises dans le secteur No

- les occupations et utilisations du sol strictement liées à la production agricole (oléiculture et apiculture compris), à l'exclusion de toute forme d'hébergement, sous réserve de ne pas excéder 100 m² d'emprise au sol,

8. Sont seules admises dans le secteur Nw

- les occupations, ouvrages, installations et utilisations du sol strictement liées à l'exploitation et le contrôle des ressources en eau potable du champ captant, y compris les installations et travaux divers s'y afférant.

9. Sont seules admises dans le secteur Nx

- les occupations, ouvrages, installations et utilisations du sol strictement liées à l'entreposage des artifices liés à une commercialisation domestique sous réserve de ne pas excéder un stockage à usage commercial, et en particulier ne pas être reconnu comme un site de stockage d'engins explosifs de dimension régionale.

10. Sont seules admises dans le secteur Ny

- les occupations, ouvrages, installations et utilisations du sol strictement liées à l'exploitation des ressources, y compris les installations et travaux divers s'y afférant ainsi que les installations classées de toute nature, notamment les carrières.

11. Sont seules admises dans le secteur Nz

- les occupations, ouvrages, installations et utilisations du sol strictement liées à l'extension, l'exploitation et l'entretien du domaine aéroportuaire, y compris les installations et travaux divers s'y afférant ainsi que les installations classées de toute nature.

12. dans le seul secteurs Npr

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés, après enquête publique, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, 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 ;

- 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;

- à l'exception des secteurs d'aléa très fort, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,

- à l'exception des secteurs d'aléa très fort, et à l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le requérant doit être alimenté en eau potable soit par branchement sur le réseau public de distribution soit par captage, forage, ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de recul de 3 mètres de l'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier.

Dans les zones non urbanisées identifiées au document graphique comme soumises aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments autres que les bâtiments agricoles et les ouvrages ou constructions techniques répondant à un intérêt collectif doivent observer un recul minimum de 75 mètres à compter de l'axe de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de recul de 3 mètres de l'emprise des limites séparatives

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Suivant les fonctions de chaque construction, leurs hauteurs doivent être réduites au maximum des possibilités que peuvent tolérer leurs fonctions.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder la hauteur de 7 mètres calculée à partir du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions liées à la production agricole est limitée à 4 mètres pour le seul secteur No.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé.