

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision Générale N°1

### TOME 1

#### 4. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES 4.1 RÉGLEMENT

Historique du PLU de Bastia			
P.O.S. approuvé le 24/09/1987		P.L.U. approuvé le 18/12/2009	
Révision P.O.S. N° 1 : 03.10.1994 N° 2 : 21.07.2005	Modification P.O.S. N° 1 : 14.08.1996 N° 2 : 31.07.1998 N° 3 : 21.11.2001 N° 4 : 22.12.2007 N° 5 : 08.05.2008	Révision P.L.U. N°1 : 22/05/2025	Modification P.L.U. Modification simplifiée n°1 : 31/05/2010 Modification n°2 : 20/06/2011 Modification n°3 : 06/05/2013 Modification n°4 : 28/06/2014 Modification n°5 : 22/12/2015 Modification n°6 : 22/06/2016 Modification n°7 : 24/07/2018 Modification n°8 : 28/05/2019 Modification n°9 : 25/06/2019 Modification n°10 : 17/01/2022
Mise à jour P.O.S.		Mise à jour P.L.U.	



# SOMMAIRE

\_Toc195874614

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....</b>	<b>1</b>
1. APPLICATION DU REGLEMENT .....	3
2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES .....	7
3. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS LIÉES À LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE .....	15
4. PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE.....	15
5. DESTINATION, SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ET EVOLUTIONS.....	33
6. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE.....	36
7. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	40
8. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	47
9. STATIONNEMENT .....	60
10. EQUIPEMENTS, DESSERTE ET RESEAUX.....	65
<b>TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>71</b>
ZONE UA .....	73
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	74
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	77
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	82
ZONE UB .....	83
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	84
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	87
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	95
ZONE UC .....	97
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	98
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	100
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	107
ZONE UD .....	109
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	110
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	113
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	121
ZONE UE .....	123
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	124
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	127
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	136
ZONE UP .....	139
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	140
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	143
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	145
<b>TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>147</b>
ZONE 1AU-Ba.....	149
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	150
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	152
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	158
ZONE 1AU-Bc.....	161
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	162
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	164
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	170
ZONE 1AU-Ca.....	171
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	172
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	174

EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	181
ZONE 1AU-Da .....	183
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	184
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	185
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	190
ZONE 1AU-Db .....	191
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	192
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	193
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	199
ZONE 1AU-H .....	201
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	202
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	204
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	209
ZONE 2AU .....	211
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	212
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	215
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	218
<b>TITRE IV DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>219</b>
ZONE A .....	221
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	222
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	228
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	232
<b>TITRE V DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>235</b>
ZONE N .....	237
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS.....	238
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	250
EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	257
<b>TITRE VI LEXIQUE .....</b>	<b>259</b>

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES ET**  
**PARTICULIERES APPLICABLES A**  
**L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**  
**COMMUNAL**



# 1. APPLICATION DU REGLEMENT

## ARTICLE 1.1 -DG- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, après publication du décret du 28 décembre 2015.

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BASTIA.

## ARTICLE 1.2 -DG- PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

---

### 1.2.1 - L'opposabilité du règlement

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Il permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Le règlement est opposable dans un rapport de conformité à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou déclaration.

### 1.2.2 - Modalités d'application des règles en cas de lotissement

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, à l'exception des articles 2.2 et 3.3 du règlement de chaque zone qui doivent être mis en œuvre au regard de l'unité foncière ou des unités contiguës initiales.

### 1.2.3 - Terrain concerné par plusieurs zonages

Lorsqu'un terrain est couvert par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties du terrain, des règles de la zone qui la couvre.

Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble du dit terrain des règles de seulement l'une des zones.

## ARTICLE 1.3 -DG- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

### 1.3.1 - Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme

- Les dispositions des articles L.113-2, R113-2, R.421-23 g) et R.421-23-2 relatives aux Espaces Boisés Classés ;
- Les dispositions des articles L.111-16, L.111-17, L.111-18 et R111-23\* relatives aux énergies renouvelables ;
- Les dispositions de L.424-1, relatives au sursis à statuer ;
- Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-23, R.111-25, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme.

(\* Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12/3/2019, le règlement de celui-ci précise sous quelles conditions les dispositifs, matériaux ou procédés peuvent être, ou non, autorisés.)

### **1.3.2 - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (se référer au Tome 2 - Annexes) prévalent sur les dispositions du PLU.

### **1.3.3 - Règles spécifiques aux lotissements**

Les règles spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

#### Article L.442-9 du Code de l'Urbanisme

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

#### Article L.442-10 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

#### Article L.442-11 du Code de l'Urbanisme

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

#### Article L.442-12 du Code de l'Urbanisme

Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L.442-10 et L.442-11 pour l'application de ces articles.

#### Article L.442-13 du Code de l'Urbanisme

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents.

#### Article L.442-14 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

## **ARTICLE 1.4 -DG- ADAPTATIONS ET DEROGATIONS AUX DISPOSITIONS EDICTEES AUX TITRES II à V**

---

### **1.4.1 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **1.4.2 - Dérogation**

Des dérogations pourront éventuellement être accordées, pour les constructions existantes, dans les cas suivants :

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU ;
- pour permettre la mise aux normes de sécurité, notamment par rapport à des risques naturels ou technologiques ;
- pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU ;
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Des dérogations pourront également être accordées pour déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, ainsi qu'aux distances à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques, lorsque les constructions existantes antérieurement à la date d'exécution du PLU ont déjà atteint les limites autorisées par le PLU, afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Ces possibilités de dérogation ne sont toutefois pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30, à ceux situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et aux immeubles

protégés en application de l'article L. 151-19 code de l'urbanisme (identification par le PLU des immeubles bâtis ou non bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier).

Les dérogations seront limitées aux seuls besoins liés à ces travaux qui ne devront en aucun cas avoir pour effet de faire déborder la construction sur les voies et emprises publiques.

La décision motivée pourra en outre comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans la trame urbaine existante et dans le milieu environnant.

#### **1.4.3 - Travaux sur une construction non conforme**

Les travaux sur une construction légalement autorisée mais non conforme au présent PLU, c'est-à-dire qui ne respecte pas les prescriptions édictées aux articles de la zone concernée, sont admis à condition :

- qu'il s'agisse d'un des cas précisé à l'alinéa 1.4.2 précédent ;
- qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions règlementaires ;
- ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérés comme aggravant une non-conformité :

- l'extension, par surélévation, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;
- l'extension de même hauteur, d'une construction dont la hauteur dépasse celle autorisée ;
- l'extension d'une construction dans les marges de recul minimales imposées.

#### **1.4.3 - Reconstruction d'un bâtiment à l'identique**

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sauf :

- si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;
- si un plan de prévention des risques technologiques en dispose autrement ;
- si, en raison d'un des autres risques des mesures spécifiques doivent être mises en œuvre pour assurer la sécurité des habitants ;
- au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) si celui-ci en dispose autrement ;

A condition :

- qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- qu'elle respecte les dispositions relatives aux risques naturels ou technologiques.

## **ARTICLE 1.5 -DG- ARTICULATION ENTRE LE REGLEMENT ET LES OAP**

Dans un rapport de conformité, le règlement écrit et les planches graphiques qui l'accompagnent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou déclaration.

Le règlement est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières peuvent être plus restrictives mais pas plus permissives que le règlement écrit et graphique.

Chaque OAP dispose :

- d'une illustration qui spatialise les grands principes d'organisation de l'espace et d'aménagement à respecter et à mettre en œuvre par le porteur de projet. Des adaptations pourront être proposées si elles permettent une meilleure insertion du projet dans son environnement, sans toutefois s'éloigner des principes illustrés de manière schématique.
- d'un chapitre « 2. Principes généraux » : celui-ci expose les objectifs recherchés à travers l'urbanisation de la zone, avec lesquels le porteur de projet devra être compatible.

- d'un chapitre « 3. Principe d'aménagement à respecter » : celui-ci dresse les principes d'aménagement à respecter obligatoirement par les porteurs de projet, en complément des dispositions réglementaires contenues au sein du présent document.

## 2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

### ARTICLE 2.1 -DG- RISQUES NATURELS

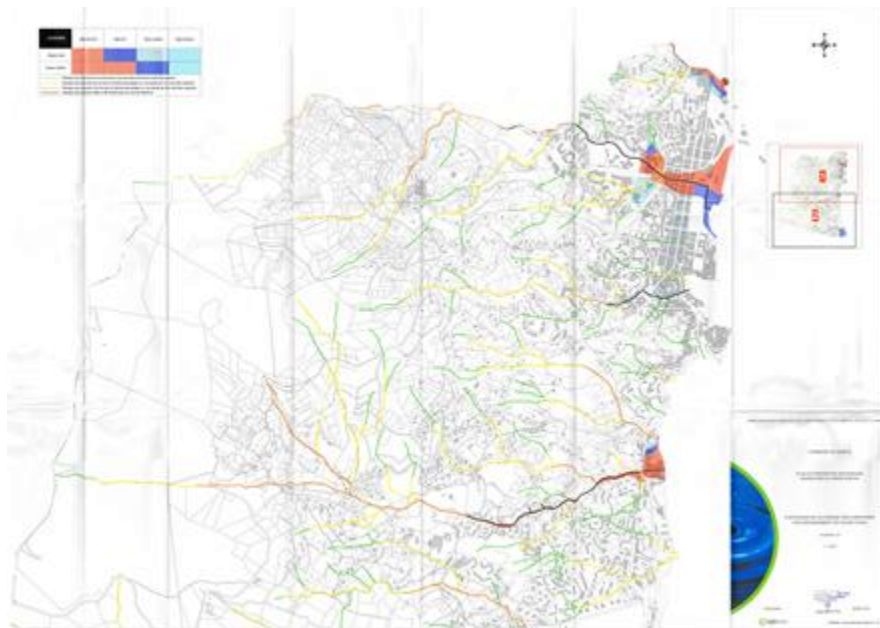
#### 2.1.1 - Risque Inondation débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial

La commune de Bastia est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation du « *bassin versant du Grand Bastia* » (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral n°222-2015 en date du 10/8/2015. Dans les secteurs concernés un risque délimité par ce plan, tout porteur de projet doit respecter les règles inscrites au règlement du PPRi (cf Tome 2 – Annexes).

Entre les règles établies au sein du PPRi et celles établies dans le présent règlement, ce sont prioritairement celles édictées par le PPRi qui s'appliquent.

Toutefois, lorsque les dispositions édictées au sein du présent règlement sont plus restrictives ou plus contraignantes, il convient de respecter celles-ci.

*Cartographie réglementaire du PPRi – Inondation par débordement des cours d'eau*





De plus, le long des cours d'eau et talwegs identifiés sur les cartes du PPRi :

- A l'exception des terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins, toute disposition doit être prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux, sur une largeur de 6 m mesurée depuis le haut de la berge. Ainsi :
  - o aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc.) ne peut être construit à moins de 6 m. du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge) ;
  - o si des clôtures sont installées à moins de 6 m. du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni la circulation des engins mécaniques.
  - o les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

En cas de modification naturelle du tracé d'un cours d'eau ou d'un talweg, ces derniers étant susceptibles d'évoluer avec le temps par rapport aux cartographies du PPRi, ou en cas de modification d'un canal ou d'un collecteur pluvial, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

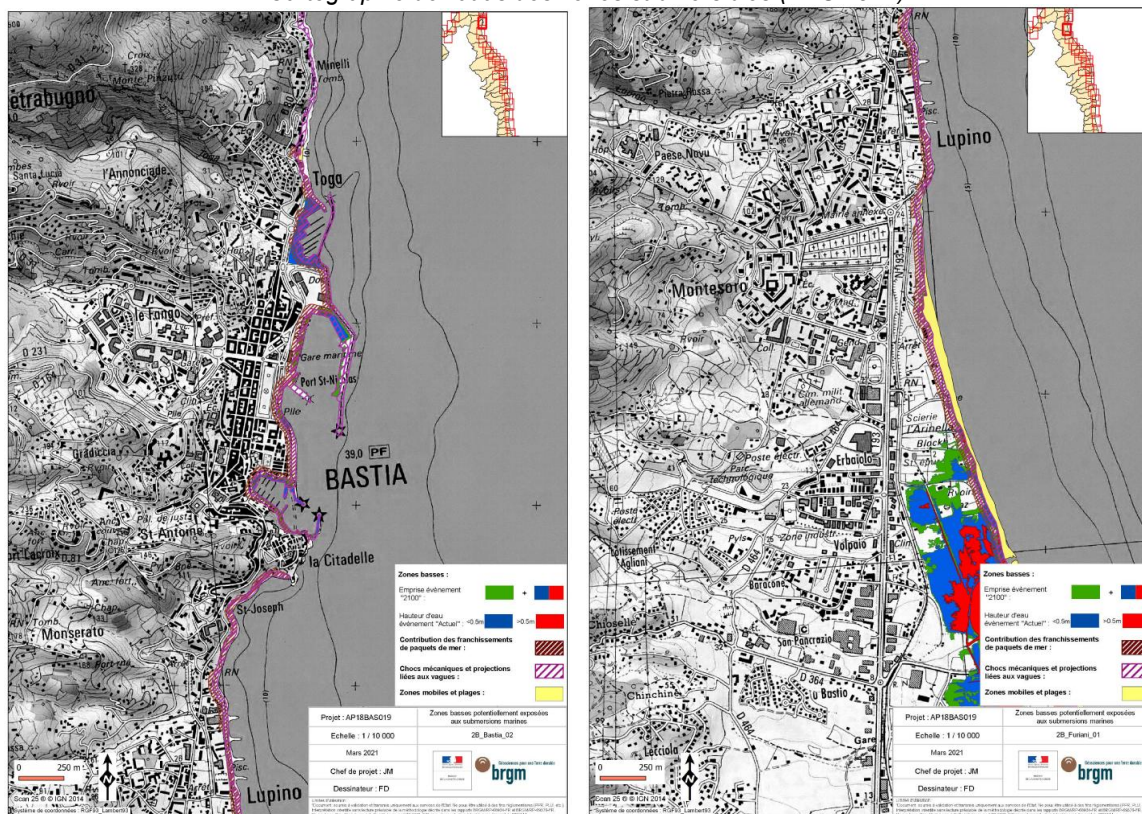
### 2.1.2 - Risque de Submersion marine

Conformément aux instructions nationales, un Atlas des Zones Submersibles (AZS) a été établi en 2022 à l'échelle régionale et l'aléa Submersion marine a fait l'objet d'un Porter à Connaissance des Services de l'Etat la même année.

Dans ces secteurs, il convient de mettre en œuvre les principes de prise en compte du risque et de protection des personnes et des biens précisés dans la doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles contenu dans le PAC.

Le PAC est annexé au dossier de PLU (cf Tome 2 – Annexes).

Cartographie de l'atlas des zones submersibles (PAC 2022)



## 2.1.3 - Risque Feux de forêt

### 2.1.3.1 Plan de prévention des risques incendie et feux de forêt

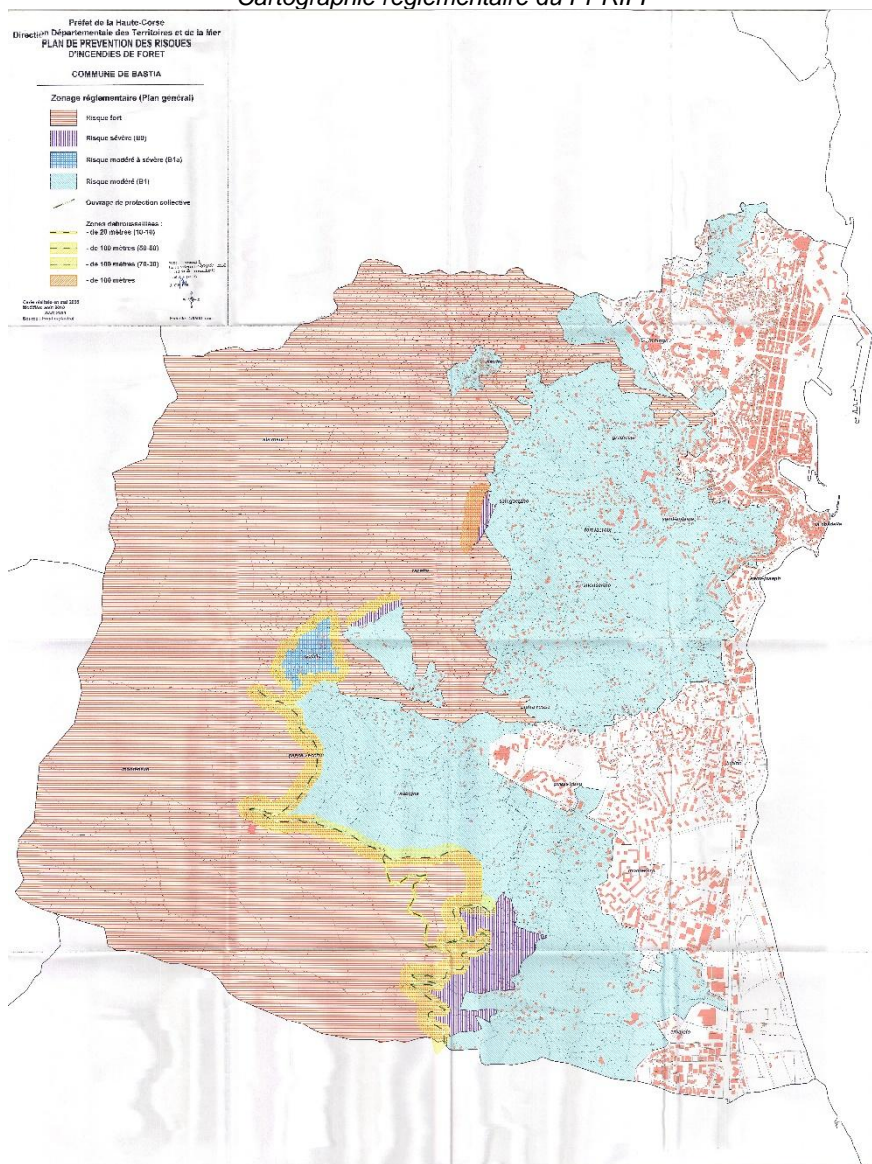
La commune de Bastia est couverte par le plan de prévention des risques incendies et feux de forêt (PPRIFF) approuvé par arrêté préfectoral n°2011151-0005 du 31/5/2011.

Dans les secteurs concernés un risque délimité par ce plan, tout porteur de projet doit respecter les règles inscrites au règlement du PPRIFF (cf Tome 2 -Annexes).

Entre les règles établies au sein du PPRIFF et celles établies dans le présent règlement, ce sont prioritairement celles édictées par le PPRIFF qui s'appliquent.

Toutefois, lorsque les dispositions édictées au sein du présent règlement sont plus restrictives ou plus contraignantes, il convient de respecter celles-ci.

Cartographie réglementaire du PPRIFF



### 2.1.3.2 Obligations légales de débroussaillage

Certains secteurs, délimités par arrêté préfectoral, sont concernés par les obligations légales de débroussaillage, dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par l'article L.134-6 du code Forestier. Ces obligations devront obligatoirement être respectées par les pétitionnaires (se référer au Tome 2 - Annexes).

Il est rappelé que ces obligations légales s'appliquent également au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) compris dans les périmètres délimités par l'arrêté préfectoral.

#### 2.1.4 - Risque Mouvements de terrain

Un PPR mouvement de terrain est en cours d'élaboration. En l'attente de son approbation, le PAC de l'Etat du 26 mai 2023 fait référence pour la prise en compte du risque.

(cf Tome 2 – Annexes)

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

#### 2.1.5 - Alea minier

Certains secteurs à proximité immédiate de Cardo sont concernés par l'aléa minier résultant de l'activité minière passée.

(se référer au Tome 2 - Annexes).

#### 2.1.6 - Risques mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des argiles

La commune ne dispose pas de PPR pour le phénomène de retrait et de gonflement des argiles. Cependant, certains secteurs sont concernés par ce risque, qualifié de faible.

Seule une étude réalisée à la parcelle, réalisée par un bureau spécialisé en géotechnique permet de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Bien que non obligatoire dans les secteurs d'aléa faible, elle est recommandée.

Il est également recommandé de mettre en œuvre les mesures de prévention permettant de prévenir les éventuels désordres.

(se référer au Tome 2 - Annexes).

Cartographie du risque retrait et gonflement des argiles (exposition faible)



Source : <http://infoterre.brqm.fr/viewer/MainTileForward.do>

## 2.1.7 - Risque Amiante naturelle

L'aléa amiante environnementale a fait l'objet d'un Porter à Connaissance des Services de l'Etat en 2008. Conformément aux instructions nationales, un Atlas des Zones concernées par l'aléa a été établi en 2013 à l'échelle régionale par le BRGM. Ce document délimite les zones potentiellement exposées à un risque de présence d'amiante (cf Tome 2 -Annexes).

Une étude géologique et un plan topographique pourront être demandés lors du dépôt du permis de construire. En cas de présence d'amiante sur site, toutes les mesures seront prises pour d'une part optimiser le réemploi sur le terrain des terres extraites, d'autre part pour garantir la sécurité des riverains et des ouvriers dans le cadre des travaux et des transports de la terre amiantifère.

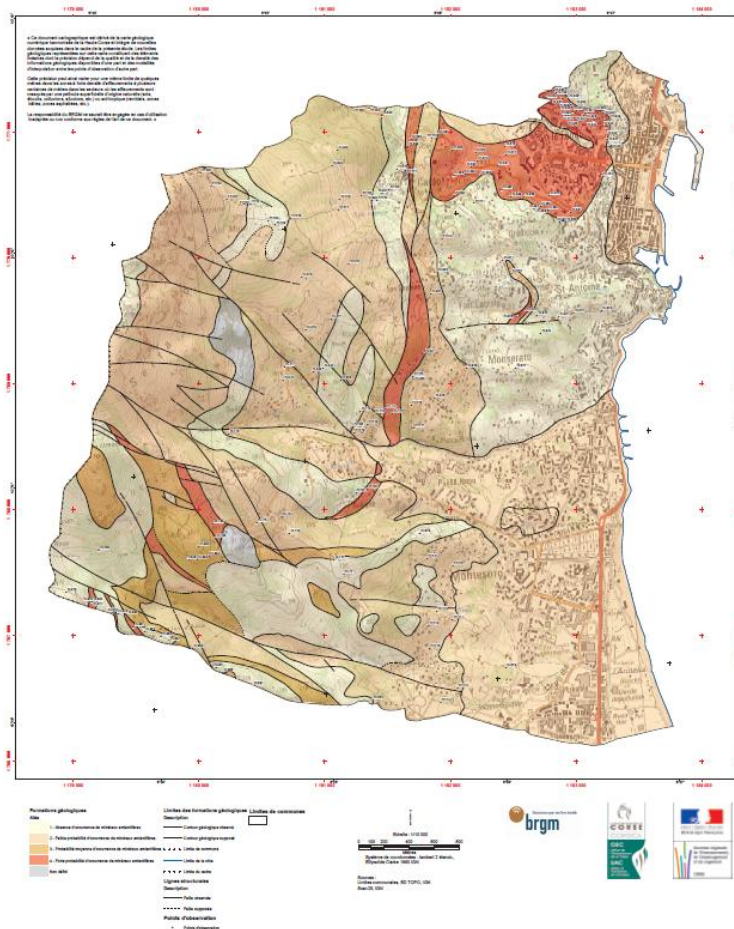
Sur les terrains potentiellement amiantés, les travaux en sous-sol autres que ceux destinés à la mise en place des réseaux et à la fondation de l'immeuble sont formellement proscrits, sauf utilisation sur le terrain d'assiette des terres extraites en remblais ou évacuation des terres vers un site agréé.

Un projet déposé sur un terrain exposé à une probabilité moyenne à forte d'occurrence de minéraux amiantifères pourra être refusé si les mesures mises en place pour le traitement des déchets est insuffisant.

Dans les espaces concernés, les porteurs de projets se référeront au document « Travaux en terrain amiantifère, Opération de Génie civil de bâtiment et de travaux publics, guide de prévention » ED 6142 – Avril 2020, édité par l'INRS.

### CARTE DE L'ALÉA DE PRÉSENCE D'AMIANTE DANS LA COMMUNE DE BASTIA, DÉCLINÉ EN 4 CLASSES

Carte réalisée en 2013 par le BRGM dans le cadre du projet PSP12CSC31, attachée au rapport BRGM/RP-62198-FR



## ARTICLE 2.2 -DG- RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 2.2.1 - PPRT Dépôt de gaz à Bastia lieu-dit Arinella par GDF

Le territoire de Bastia est partiellement concerné par une zone de risque lié à la présence de substances dangereuses, en l'occurrence, d'un dépôt de gaz.

Un PPRT a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 10/DREAL/SRET en date du 25/01/2016. Il délimite le périmètre des zones exposées au risque technologique de la commune et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

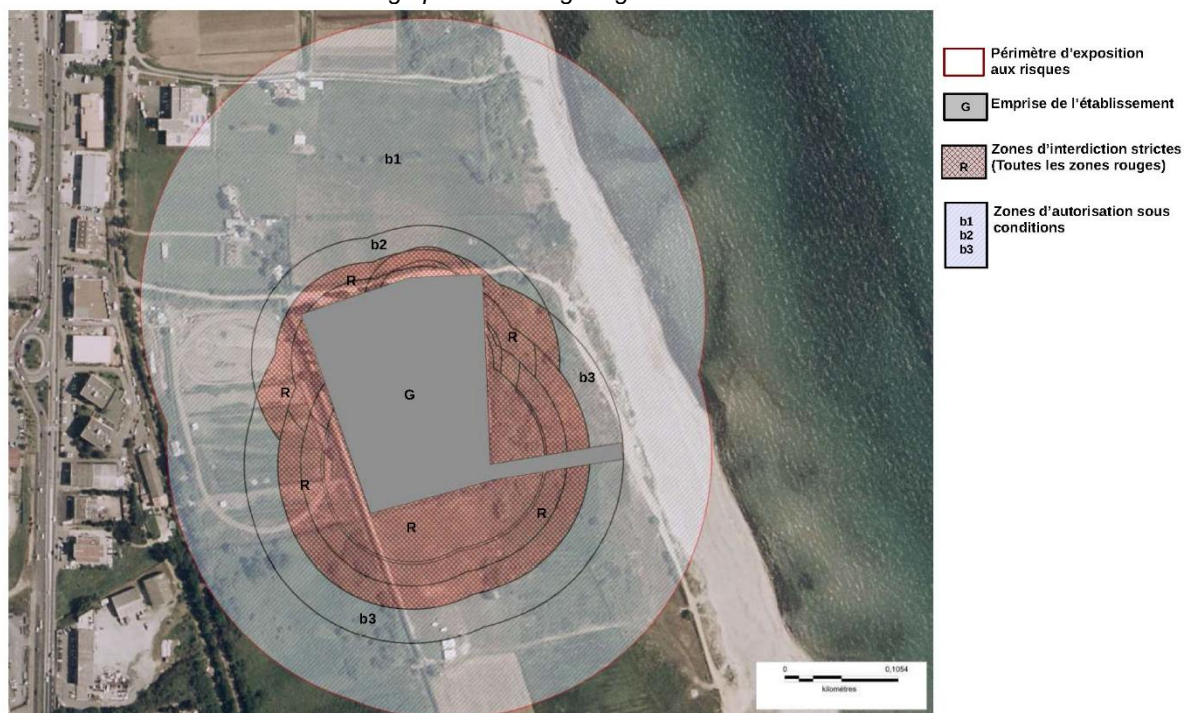
(cf. Tome 2 - Annexes)

Le PPRT s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan.

Entre les règles établies au sein du PPRT et celles établies à travers le présent règlement, ce sont prioritairement celles édictées par le PPRT qui s'appliquent.

Toutefois, lorsque les dispositions édictées au sein du présent règlement sont plus restrictives ou plus contraignantes, il convient de respecter celles-ci.

Cartographie du zonage réglementaire du PPRT



### 2.2.2 - Risques liés au transport de matières dangereuses par canalisations souterraines

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de transport de propane liquéfié localisée entre le Dépôt de gaz et la mer.

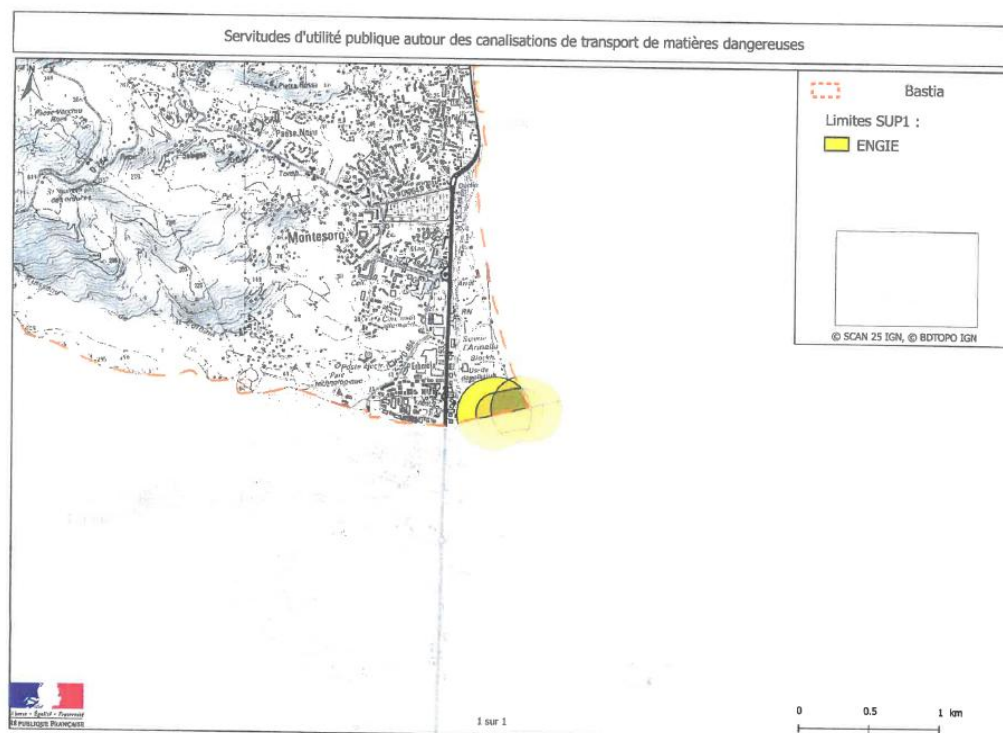
Cette canalisation génère des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires.

Des études de sécurité résultent des zones de danger générant des servitudes.

Les distances varient selon le diamètre des canalisations et le type de matière transportée. Elles sont définies par chaque transporteur.

Conformément à l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones précédemment définies.

(cf. Tome 2 - Annexes)



### **ARTICLE 2.3 -DG- SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SOLS POLLUÉS)**

Dans les Secteurs d'Information sur les Sols définis par l'article L.125-6 du Code de l'environnement, il est possible de déroger aux obligations prévues au sein de chaque zone du règlement pour la création d'espaces verts de pleine terre si la mise en œuvre des mesures de gestion de la pollution déterminées par l'étude des sols prévue par l'article précité l'impose.

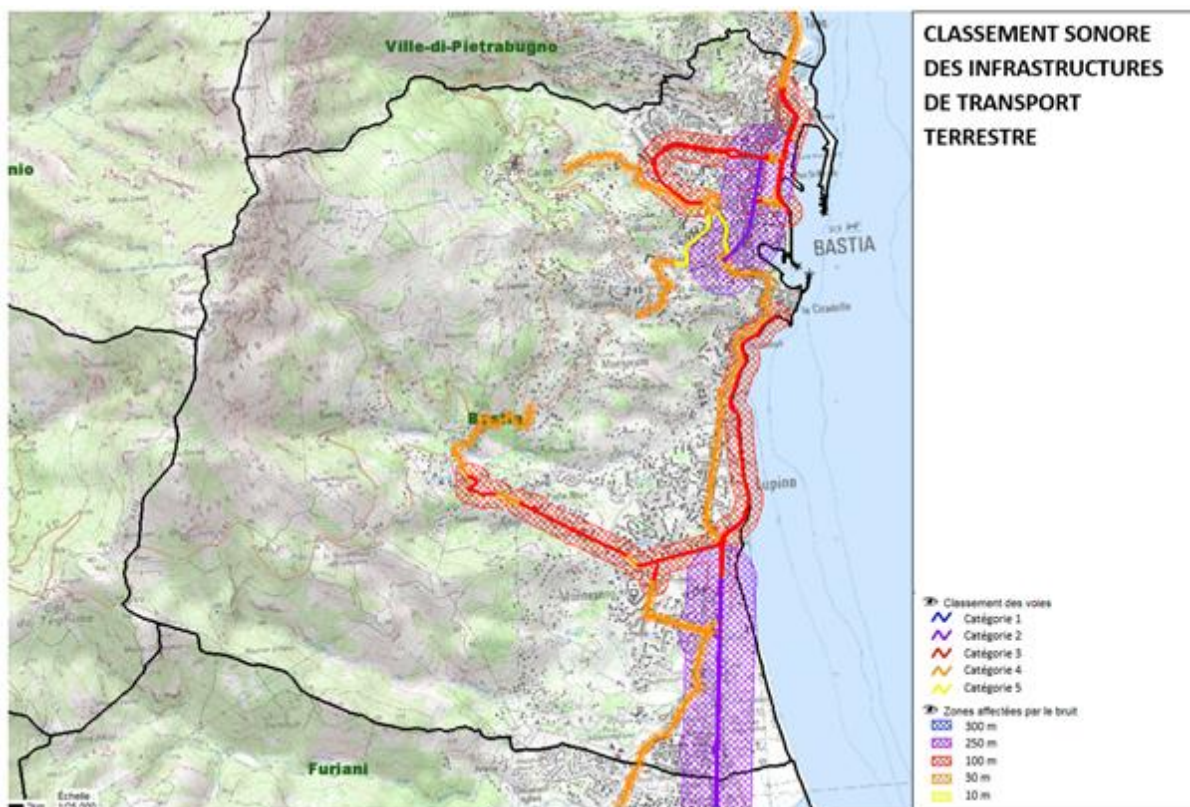
(cf Tome 2 - Annexes)

### **ARTICLE 2.4 -DG- NUISANCES SONORES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES**

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, du décret n°95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres, et à l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et aux modalités d'isolement acoustique des constructions, modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013, les arrêtés préfectoraux du 22 Mai 2000 (portant sur les voies ferrées) et du 25 avril 2019 (portant sur les infrastructures routières) ont délimité, dans le Département de la Haute Corse, les secteurs affectés par les nuisances sonores de part et d'autre des infrastructures de transport classées à grande circulation.

Lors de la construction de bâtiments nouveaux, dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions acoustiques doivent être respectées par les constructeurs.

(cf Tome 2 - Annexes)



### 3. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS LIÉES À LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

#### ARTICLE 3.1 -DG- PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La commune comprend, sur le territoire communal, quatre points de captage d'eau potable : source de Campoli (Suerta), Yata 1 et Yata 2 (Morelli), Scalinetta (Cardo).

Les points de captage comprennent :

- un périmètre de protection immédiate
- un périmètre de protection rapprochée

Les périmètres et les prescriptions qui s'y rattachent sont précisés au sein du Tome 2 – Annexes

(cf Tome 2 - Annexes)

### 4. PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

#### ARTICLE 4.1 -DG- PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive, réformée par la loi 2003-707 du 10 août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés la détection, la

conservation la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments de patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

Sur le territoire de la commune la cartographie et la liste des entités et des zones archéologiques figure au Tome 2 -Annexes.

Cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Elle correspond à des vestiges enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique à la date du 12/12/2014 .

Les secteurs identifiés sont soumis aux dispositions du Code du patrimoine, et notamment du livre V, titres II et III du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (articles R.522-3 à R.522-5 et R. 523-1 à R.523-8).

Les secteurs de sensibilités archéologiques sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral spécifique de création de « zones de présomption de prescription archéologique » où s'appliqueront des dispositions particulières.

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans les emprises des zones archéologiques reportées sur la carte IGN au 1/20000e, il convient de soumettre les travaux relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie-villa « San Lazzaro », chemin de la Pietrina BP 301- 20 181 Ajaccio-Cedex 1.

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

(cf Tome 2 - Annexes)

#### Zones et sites archéologique actuellement reconnus



## **ARTICLE 4.2 -DG- SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) ET ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**

---

La commune est concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12/3/2019.

Le SPR est une servitude d'utilité Publique et s'impose au PLU.

Les périmètres des espaces concernés par le SPR sont reportés sur les planches graphiques du PLU à titre indicatif. Au sein de ces derniers il convient donc de se référer au SPR (cf Tome 2 – Annexes).

Le Site Patrimonial Remarquable peut interdire les nouvelles constructions ou ne les autoriser que sous certaines conditions, quel que soit le caractère de la zone et son niveau d'équipement. Il convient donc de se référer au zonage et au règlement du SPR afin de vérifier le caractère constructible du terrain, ou, le cas échéant, les conditions à respecter y compris en cas de réhabilitation de l'existant.

Quelques bâtiments remarquables, autres que ceux déjà référencés aux Monuments Historiques, ont également été identifiés par le SPR hors périmètres délimités (château de Millo, la maison « Jobin »). Il en sera tenu compte. Les dispositions du SPR leur sont applicables.

Entre les règles établies au sein du SPR et celles établies à travers le présent règlement, ce sont prioritairement celles édictées par le SPR qui s'appliquent. Toutefois, lorsque les dispositions édictées au sein du présent règlement sont plus restrictives, plus contraignantes, ou constituent des compléments de règles, il convient de respecter celles-ci.

Hors périmètres concernés par le SPR, il est rappelé que la loi du 25 février 1943, s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité. Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords du bâtiment sont soumis à autorisation préalable et doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

De plus, il est rappelé que, conformément au code de l'urbanisme :

### Article R. 421-12 :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre du SPR ou dans les abords des monuments historiques.

### Article R. 421-17-1 :

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.

### Article R421-19 :

Les lotissements qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager

### Article R421-20 :

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

**Article R.421-24 :**

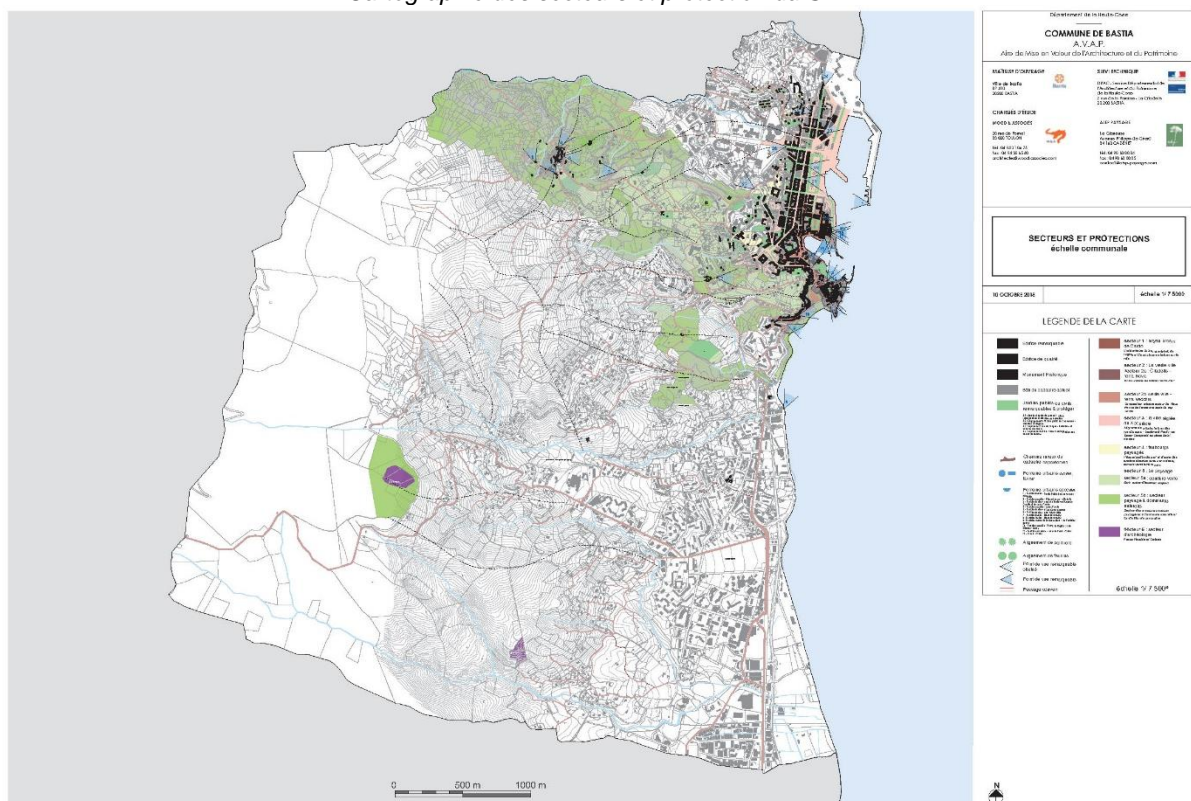
Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Article R.421-25 :**

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

- en application du e de l'article R. 421-17-1 : Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable

*Cartographie des secteurs et protection du SPR*



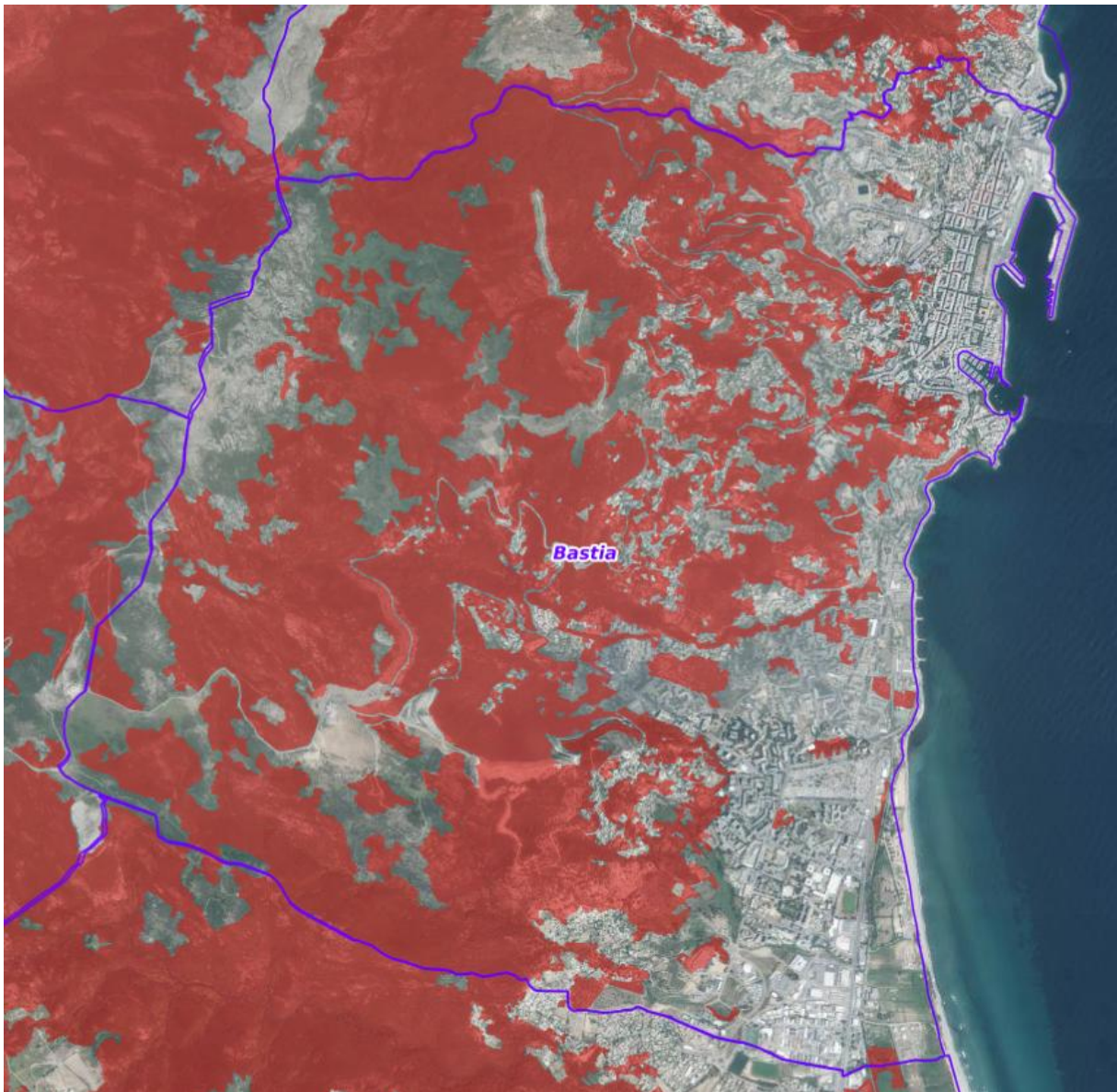
## **ARTICLE 4.3 -DG- ESPACES BOISES ET DEFRICHEMENT**

Certains espaces boisés non classés de la commune sont soumis à autorisation de défrichement conformément aux articles L.311.1 et 312.1 du code forestier.

Les périmètres concernés sont illustrés au sein du Tome 2 – Annexes : ils sont consultables à l'adresse suivante : DDTM, Boulevard Benoit Danesi, 20200 Bastia.

Et sur le site internet :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=2ff9d461-c700-4a65-8be0-2d3ec531ed85>



Source :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=2ff9d461-c700-4a65-8be0-2d3ec531ed85>

## **ARTICLE 4.4 -DG- ESPACE BOISE CLASSE (EBC)**

---

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont strictement protégés ainsi les coupes et abat-tages d'arbres dans les espaces boisés classés doivent être précédés d'une déclaration préalable

Par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattements :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

## **ARTICLE 4.5 -DG- ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19)**

---

En complément des éléments recensés au sein du SPR et réglementés par celui-ci, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et de localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

A ce titre, les chemins historiques et les voies en balcon sur la mer ont été identifiés et repérés par un symbole et un numéro sur les documents graphiques, correspondants aux appellations et prescriptions ci-après.

Les systèmes de terrasses en pierres sèches et les pagliaghji qui ne peuvent être cartographiés, soit en raison de leur multitude ou du manque de données permettant de les localiser exactement, font également l'objet de prescriptions, tel que précisé ci-après.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le PLU sont soumis à autorisation préalable (permis de construire ou à déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés). Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Pour tout projet envisagé sur les parcelles voisines d'un élément identifié à ce titre, une attention particulière devra être portée sur la qualité des constructions et des aménagements. Les projets ne doivent pas compromettre les perspectives sur ces éléments ou leur stabilité.

### **4.5.1 Les chemins historiques et les voies en balcon sur la mer**

Les chemins historiques et les voies en balcon sur la mer, repérés sous cet intitulé aux documents graphiques, correspondent :

- aux voies et chemins figurant notamment et majoritairement au cadastre Napoléonien encore aujourd'hui cadastrés ; ces éléments reprennent et complètent la trame des chemins repérés sur les planches graphiques du SPR.
- au tracé de routes plus contemporaines comme les routes supérieures et inférieures de Cardo, ainsi que la route de Saint Florent, dans la mesure où elles permettent des points de vue remarquables sur le paysage littoral et sont des atouts paysagers.

Ces voies et chemins doivent être maintenus.

Trois types de prescriptions, en fonction de leur hiérarchie actuelle ont été distinguées :

- les grands axes de communication à l'échelle de l'île, identifiés sous l'appellation Pc-1
- les voies de desserte routière desservant les quartiers, identifiés sous l'appellation Pc-2
- les anciens chemins ruraux et dans certains cas, quelques voies historiques qui ont conservé leur gabarit d'origine et qui, dans la plupart des cas, ne peuvent être empruntés que par les piétons, identifiés sous l'appellation Pc-3.

**Pour les éléments portant l'appellation Pc-1 et Pc-2 :**

En accompagnement des voies un traitement qualitatif et harmonieux des façades des bâtiments, des espaces privés et des espaces publics est attendu.

La plantation d'alignements d'arbres de haute tige en accompagnement des espaces piétons participerait à leur valorisation.

Hors emprises publiques, la création de nouvelles zones de stationnement entre l'emprise actuelle de la voie historique et les bâtiments les plus proches de celle-ci est interdite. La création de nouvelles voies de circulation parallèles à celles protégées l'est également. En cas de restructuration lourde, le déplacement des voies internes de l'opération et des aires de stationnement qui ne correspondraient pas à cette règle sera exigé.

*Exemples de zone de stationnement et de desserte interne parallèle à la voie publique dévalorisantes - non autorisé*



**Pour les éléments portant l'appellation Pc-1 :**

Dans la mesure du possible (en fonction du gabarit), des aménagements piétons et cycles sont à conforter/réaliser.

Un traitement qualitatif de la voie et de ses abords est à rechercher avec une certaine harmonie sur l'ensemble du tracé ou par séquence urbaine traversée.

**Pour les éléments portant l'appellation Pc-2 :**

Les routes supérieure et inférieure de Cardo ainsi que la route de Saint Florent à Bastia offrent des points de vue en balcon sur le littoral sur pratiquement l'ensemble de leur linéaire qu'il convient de préserver. Leurs abords, et particulièrement les murs de clôture et de soutènement, doivent être soignés et présenter une certaine unité pour accompagner la valorisation de ces itinéraires. Les portails d'accès aux parties privées doivent être réalisés en retrait des voies pour ne pas impacter la circulation, s'agissant de voies principales de desserte.

Les plantations d'arbres de haute tige sur les parcelles privées devront respecter une distance de 3 mètres minimum, et si possible 5 mètres des murets en pierres afin d'éviter que le système racinaire n'altère la stabilité des murets à long terme.

Les anciens murs et murets en pierres, de soutènement ou de clôture, édifiés de part et d'autre de la voie et encore présents, doivent être préservés et maintenus en bon état.

En cas d'élargissement de la voie ou de création de rampe d'accès aux parties privatives ils seront reconstitués.

Ils peuvent être réhaussés dans les limites de hauteur précisées ci-après.

Toute création de mur de soutènement ou de mur de clôture aux abords des voies sera nécessairement en pierres apparentes (maçonnées ou en pierres sèches) et édifié à la verticale (pas de murs inclinés).

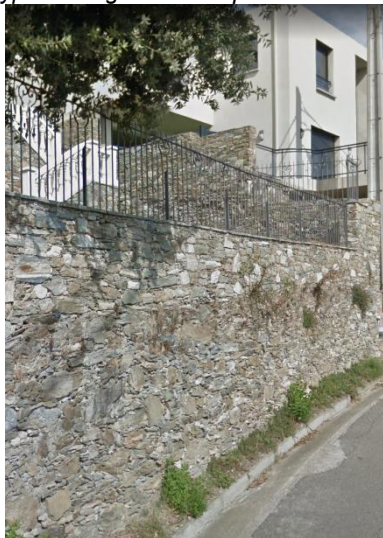
Les clôtures doivent suivre la pente de la voie de façon à maintenir une hauteur constante ou parallèle à la pente ; ils ne doivent pas former de clôture « en escalier », sauf dans le cas où ils suivent les décrochés formés par les anciennes terrasses.

En zone urbaine et à urbaniser, les talus de terre en bord de voie seront nécessairement aménagés par des murs de soutènement en pierres, à la verticale.

*En partie amont de la voie, cas des terrains en pente nécessitant un mur de soutènement :*

- La hauteur du mur de soutènement visible depuis la route doit correspondre à la hauteur du terrain naturel ou de la restanque s'il y en a une.
- La hauteur des clôtures surmontant un mur de soutènement est limitée à 1 mètre.
- Au-dessus d'un mur de soutènement, la clôture peut être réalisée :
  - o entièrement en pierres par surélévation du mur de soutènement, formant par là même un garde-corps, le cas échéant doublé d'une haie végétale en privilégiant les formes libres plutôt que taillées
  - o d'un grillage souple préférentiellement accompagné d'une haie vive ou de plantes grimpantes, ou métallique à barreaux rigides de type ouvrage d'art.
  - o d'une partie en pierre (mur bahut) surmonté d'un grillage souple préférentiellement accompagné d'une haie vive ou de plantes grimpantes, ou métallique rigide à barreau de type ouvrage d'art. Dans ce cas uniquement l'édification de piliers intercalaires peut être autorisée, sous réserve que la propriété soit située en zone urbaine, que les piliers soient de même aspect que le mur de soutènement, et que la clôture accompagne la façade d'un bâtiment visible
- Si le soutènement est en pierre en joints maçonnés, des ouvertures doivent être créées pour permettre le drainage des terrains.

*Exemple de murs de soutènement et de clôtures métallique à barreaux rigides de type ouvrage d'art adaptés - autorisés*



*Exemple de mur en pierres maçonné drainant - autorisé*



En partie amont de la voie, clôtures des terrains ne nécessitant pas de mur de soutènement (cas des terrains plats en bordure de la voie) :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres maximum ;
- Elle peut être composée :
  - o d'un mur de pierres
  - o d'un grillage souple préférentiellement accompagné d'une haie vive ou de plantes grim-pantes
  - o d'un ouvrage en barreaux métalliques rigides de type ouvrage d'art, préférentiellement accompagné d'une haie vive ou de plantes grim-pantes.
- Les grillages semi-rigides ou en matériaux opaques autre que la pierre ne sont pas autorisés.

Lorsque la roche-mère est affleurante, il est recommandé d'édifier la clôture en retrait par rapport au bord de la voie, de s'appuyer sur celle-ci pour les fondations et de laisser une strate végétale basse se développer sur la partie en retrait.

*Exemples de murs bâtis sur la roche mère en retrait*



En zone urbaine uniquement, les clôtures avec piliers intercalaires peuvent être autorisées sur une portion limitée, lorsque celle-ci est proche du bâtiment et accompagne sa façade, sous réserve que les espaces intercalaires soient accompagnés d'ouvrages en ferronnerie d'art (barreaux rigides verticaux). Le remplissage ou le masquage des ouvertures entre les piliers par tout type d'écran opaque (mur plein, façade bois, textile ...) n'est pas autorisé.

Les balustrades peuvent également être autorisées dans les mêmes conditions.

*Exemples de clôture également autorisée en zone urbaine, en accompagnement d'une façade bâtie*  
Mur bahut et piliers en pierres + barreaux rigides de type ouvrage d'art  
Balustrade



En partie aval de la voie :

- La hauteur visible de la clôture depuis la voie ne dépassera pas 1 mètre de façon à préserver les perspectives sur la ville et le littoral.
- La clôture peut être réalisée :
  - o entièrement en pierres, le cas échéant par surélévation du mur de soutènement situé en contrebas de la route et formant par là même un garde-corps, éventuellement doublé d'une haie végétale en privilégiant les formes libres plutôt que taillées. La hauteur du végétal planté, au terme de sa croissance doit s'aligner sur la hauteur du mur.
  - o d'un grillage souple ou métallique à barreaux rigides de type ouvrage d'art, préférentiellement accompagné d'une haie vive ou de plantes grimpantes.
  - o d'une partie en pierre (mur bahut) surmonté d'un grillage souple ou métallique rigide à barreau de type ouvrage d'art ; dans ce cas uniquement l'édification de piliers peut être autorisée, sous réserve que la propriété soit située en zone urbaine, d'être de même aspect que le mur de soutènement, et que la clôture accompagne la façade d'un bâtiment visible.

*Exemples de clôtures adaptés - autorisées*



Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux anciens murs en pierre qui auraient une hauteur supérieure et dont le caractère historique est avéré, qui sont à maintenir/restituer à l'identique.

*Exemples de murs en pierres historique à préserver, quelle que soit leur hauteur*



Dans tous les cas, les grillages semi-rigides et les matériaux opaques autres que la pierre ne sont pas autorisés.

*Exemples de clôtures peu qualifiantes non autorisées*

*Mur bahut avec piliers – interstices opacifiés*



*Mur enduit, grillage semi-rigide et sans accompagnement végétal*

*Clôture semi-rigide et mur bahut sans pierres apparentes en escalier non justifiée (absence de terrasse)*



*Hauteur trop importante masquant la perspective sur la mer et le centre historique, haut du mur en escalier non justifiée (absence de terrasse)*



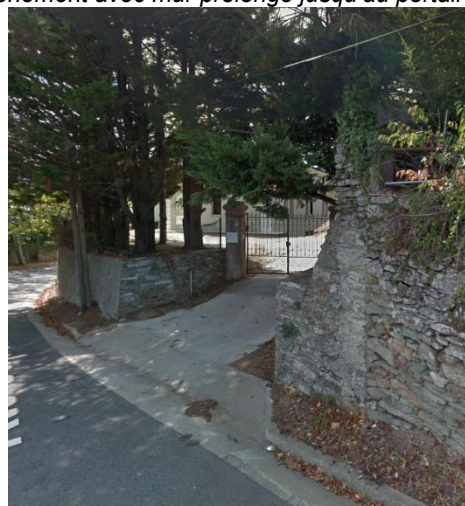
*Traitement des accès pour les véhicules :*

Les portails d'accès des véhicules seront implantés au minimum à 5 mètres du bord de la voie, de façon à permettre le stationnement temporaire d'un véhicule, le temps d'ouvrir le portail sans entraver la circulation.

Si la pente du terrain est faible l'accès pourra être réalisé perpendiculairement à la voie. Le mur de soutènement en pierre sera prolongé jusqu'au portail.

Si la pente du terrain est élevée, l'accès sera parallèle au mur de soutènement édifié contre la voie, formant une rampe, avec mise en place d'un second mur de soutènement pour éviter les glissements de terrains, qui sera également réalisé en pierres, en harmonie avec celui édifié contre la voie.

*Exemple d'aménagement autorisé pour l'accès des véhicules  
Faible pente : accès perpendiculaire au mur de soutènement avec mur prolongé jusqu'au portail*



*Forte pente : rampe d'accès parallèle au mur de soutènement  
Exemple de rampe autorisée*



*Exemple de rampe où la mise en place d'un second mur de soutènement est nécessaire pour éviter les glissements de terrains.*



### **Pour les éléments portant l'appellation Pc-3 :**

Ces anciens chemins participent au maillage piéton des différents quartiers en sillonnant le territoire communal ; d'Est en Ouest et du Nord au Sud, ils relient la ville haute et la ville basse, les espaces urbanisés aux espaces agricoles et naturels, le littoral à la montagne.

Leurs emprises et leur fonctionnalité doivent donc être maintenus.

Aucune construction, portail ou clôture qui ferait obstacle à leur fréquentation ne peut être édifiée en travers. Pour tout projet (construction nouvelle, extension y compris par surélévation, division parcellaire ...) portant sur une unité foncière ne respectant pas cette règle, le rétablissement du passage est une condition préalable à toute autorisation d'urbanisme.

Les murs, murets et terrasses en pierres qui les encadrent, souvent d'origine, doivent être préservés et valorisés par un maintien en bon état.

Ces chemins sont réservés prioritairement à un usage piétonnier. Un usage routier ne pourra être autorisé que si le gabarit actuel le permet, pour un nombre d'habitations très limité, et sous réserve d'accord par le SDISS. L'élargissement d'un chemin ou la création d'une nouvelle voie mitoyenne qui aboutirait à la destruction d'un muret de soutènement, mur de clôture ou de terrasse n'est pas autorisé.

Des percées pourront toutefois être autorisées dans le cadre de la réalisation de portails d'entrée pour les véhicules, d'une largeur maximale de 3 mètres et pour les piétons, d'une largeur maximale de 1,20 mètre, dans la limite d'un accès piéton et d'un accès véhicule par unité foncière.

En cas de division parcellaire, lorsque l'unité foncière dispose déjà d'un accès, aucun autre ne sera autorisé ; celui existant devra être mutualisé afin d'éviter les percées trop nombreuses qui nuiraient à la préservation des ouvrages d'accompagnement des anciens chemins.

La création d'une nouvelle voie de desserte venant couper un des chemins à sa perpendiculaire est, d'une manière générale, à éviter. Elle ne pourra être autorisée que ponctuellement si aucune solution alternative n'est possible, après étude de mutualisation d'accès à la parcelle par un chemin déjà existant desservant le cas échéant une propriété voisine. Dans ce cas, la trouée nécessaire au passage de la voie sera limitée à une largeur de 3 mètres et les points de section des ouvrages devront être repris et assurés par le porteur de projet pour garantir la stabilité du mur/muret dans les règles de l'art. La voie créée ne devra pas générer de rupture de niveau de part et d'autre du chemin.

La pose de clôtures au-dessus des murs de soutènement en pierres sèches existants est interdite. Elles seront nécessairement posées à l'arrière (côté propriété privée) et composé de grillage souple ou à barreaux rigide de type ouvrage d'art, dans tous les cas accompagné d'une haie végétale.

La pose de clôtures au-dessus des murs de soutènement maçonnés est autorisée. Elles seront nécessairement composées de grillage souple ou à barreaux rigide de type ouvrage d'art, dans tous les cas accompagné d'une haie végétale

*Exemple de percée adaptée dans un mur d'origine longeant un ancien chemin, pour le passage d'une nouvelle voie à la perpendiculaire*



*Exemple d'anciens chemins non adaptés au trafic routier, à maintenir dans leur configuration d'origine pour un usage piéton*



Les plantations d'arbres de haute tige sur les parcelles privatives devront respecter une distance de 3 mètres minimum, et si possible 5 mètres des murets en pierres afin d'éviter que le système racinaire n'altère la stabilité des murets à long terme.

#### **4.5.2 Les systèmes de terrasses en pierres sèches et les pagliaghji**

Les terrasses en pierres sèche et les pagliaghji ne peuvent être cartographiés compte tenu de leur nombre sur l'ensemble de la commune ; les dispositions spécifiques ci-après s'appliquent donc sur l'ensemble du territoire communal.

##### Les terrasses en pierre sèche

En zones agricoles et naturelles, les restanques seront maintenues et restaurées dans leur configuration d'origine.

En zone urbaine et à urbaniser, où le règlement du PLU autorise les nouvelles constructions, une attention particulière devra être portée quant au choix du choix d'implantation sur la parcelle, au gabarit de la construction et de la configuration des accès, de façon à minimiser l'impact sur les terrasses et à s'insérer harmonieusement dans le système de terrasses.

##### Les pagliaghji :

Les pagliaghji seront restaurés dans leur volumes et matériaux de façade d'origine.  
Les toitures encore en lauzes seront préservées/restaurées.

En zone urbaine ou à urbaniser, ils peuvent être intégrés au bâtiment principal ou constituer des annexes, être transformés en logements ou évoluer en une autre destination, le tout étant que l'aspect général des pagliaghji (gabarit, volume, toiture ...) soit préservé.

### **ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)**

---

#### **4.6.1 Travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié**

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le PLU sont soumis à autorisation préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

#### **4.6.2 Préservation des abords des cours d'eau et des ripisylves**

##### ***Pour les ruisseaux permanents, figurant sur la carte ci-après :***

Aucune construction sur une distance de 15 mètres minimum depuis le franc bord des berges existantes lorsqu'elles sont bien marquées, dans le cas contraire une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement

##### ***Pour les ruisseaux intermittents, figurant sur la carte ci-après :***

Aucune construction sur une distance de 10 mètres minimum depuis le franc bord des berges existantes lorsqu'elles sont bien marquées, dans le cas contraire une bande de 15 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement

##### ***Pour les ruisseaux et talwegs ne figurant pas sur la carte ci-après mais figurant sur les cartographies du PPRi :***

Les marges de recul minimales imposées par le PPRi seront respectées.

##### ***Pour l'ensemble des ruisseaux et talwegs :***

Les distances imposées pour les ruisseaux permanent et intermittents ainsi que celles imposées par le PPRi et précisées ci-avant sont des distances minimales et ne font donc pas obstacle à ce des distances supérieures soient imposées, la largeur des ripisylves et des cours d'eau fluctuant avec le temps en fonction de la topographie des lieux et de leur débit, ou compte tenu de la qualité écologique du milieu.

Les marges de recul ci-avant imposées seront préservées en jardin, espaces verts, cultivés en tant que potager d'agrément ou conservés selon leurs caractéristiques agricoles ou naturelles.

Dans tous les cas les arbres présents devront être conservés et la végétation des abords des berges formant la ripisylve doit être conservée, confortée, le cas échéant restaurée.

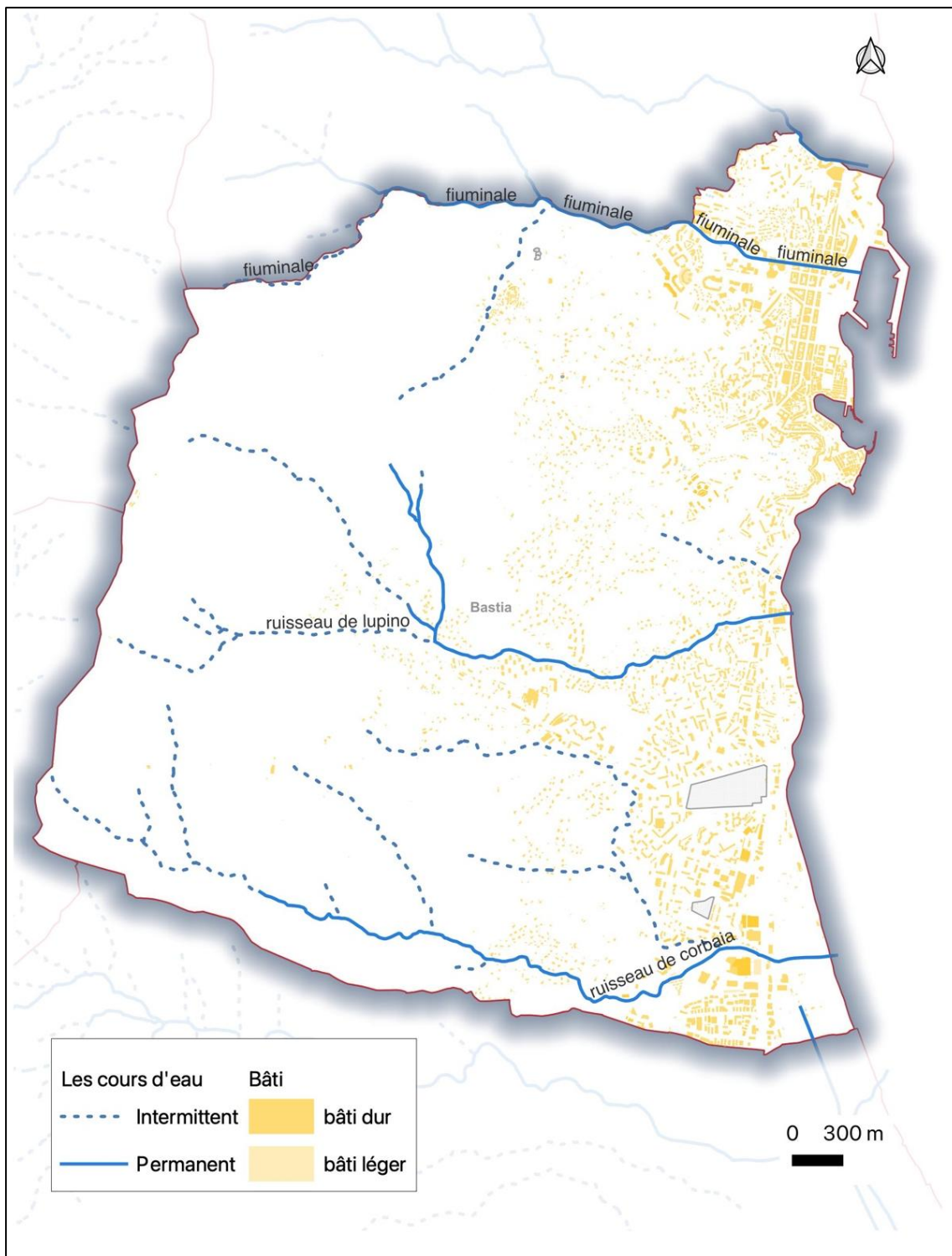
Aucune construction, installation ou ouvrage qui viendrait artificialiser le sol n'y est autorisée, à l'exception :

- du mobilier urbain, à condition d'être en nombre limité, situé hors zone inondable par débordement des cours d'eau identifiée dans le PPR, et à condition que sa présence ne soit pas susceptible d'occasionner des embâcles
- des cheminements piétons non imperméabilisés, à condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au bord de la berge
- des cheminements imperméabilisés, à condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au bord de la berge, et que la largeur du chemin soit inférieure ou égale à 1,50 mètre
- des ponts de franchissement.

Toutefois, en zone urbaine, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties couvertes des ruisseaux.

La couverture des ruisseaux permanents et intermittents figurant sur la carte ci-après, autre que les parties déjà couvertes n'est pas autorisée.

Cartographie des ruisseaux permanents et intermittents auxquelles s'appliquent les dispositions ci-avant :



#### 4.6.3 Les arbres remarquables

Des arbres de haute tige, bosquets et ensembles boisés remarquables ont été identifiés par une trame spécifique et un numéro sur les documents graphiques, correspondants aux numéros figurant sur la liste ci-après.

Les arbres remarquables inscrits à l'inventaire régional des arbres remarquables sont précisés dans la liste ci-après par l'astérisque (\*) et doivent en conséquence, à ce titre, être strictement préservés.

Le projet devra notamment respecter les arbres remarquables par le maintien d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, et ne pas endommager le système racinaire.

Ainsi :

- les constructions enterrées ou nécessitant des fondations devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport aux arbres ou groupement d'arbres référencés
- les construction non enterrées ou ne nécessitant pas de fondation et dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3 mètres à l'égout du toit devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport aux arbres ou groupement d'arbres référencés
- les construction non enterrées ou ne nécessitant pas de fondation et dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3 mètres devront respecter une distance de 3 mètres minimum par rapport aux arbres ou groupement d'arbres référencés ; il est toutefois recommandé d'opter pour une distance de 5 mètres pour ne pas que le développement racinaire, variable selon les espèces végétales, ne crée de désordres sur la construction.

Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que si l'état phytosanitaire du/des sujet(s) le nécessite, ou pour une raison majeure de sécurité.

En cas de travaux autorisés à proximité, les porteurs de projets devront mettre en œuvre les mesures de protection précisées à l'alinéa «8.3.3 *Prise en compte de la végétation existante* » contenu à l'« **ARTICLE 8.3 -DG- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** »

N°	TYPE D'ARBRE	GENRE ET ESPECE	DESCRIPTIF	DIMENSIONS (m)	ETAT SANITAIRE	LOCALISATION
Pa-1	arbre isolé*	Phytolacca dioica	Lié à l'histoire du jardin Romieu (créé en 1874). Dimension exceptionnelle. Arbre à troncs multiples. Nombreux rejets. Curiosité botanique. Port original de l'arbre. Hauteur 15 à 19 m. Mesures difficiles : diamètre > 80 cm et circonférence > 2,50 m. Brin côté sud (citadelle) : 114,5 cm (diam 37); Brin côté esplanade : 212 cm (diam 68).	H. : 17 Circ. : 2,50 Diam. : 0,80	bon	Jardin Romieu
Pa-2	arbre isolé*	Ficus elastica	Arbre sain. Dimension exceptionnelle (frondaison, hauteur, diamètre). A subi taille drastique en janvier 2018, mais reste emblématique de ce jardin particulier. Houppier en voie de reconstitution (retour à l'état avant taille dépendra vigueur de l'arbre). Lié à l'histoire du jardin et à son paysage interne. Estimation valeur de l'arbre (ONF Arbre Conseil 2018) : 198 000 € (avant taille), 66 000 € (après taille).	H. : 22 Circ. : 1,97 Diam. : 0,63	bon	Jardin Maison Caraffa
Pa-3	arbre isolé*	Ficus elastica	Arbre sain et moyennement vigoureux. Dimension exceptionnelle (frondaison, hauteur, diamètre). Lié à l'histoire du jardin et à son paysage interne. Esthétique particulière : entrelacs de racines apparentes au sol et racines aériennes en rideau. Estimation valeur de l'arbre (ONF Arbre Conseil 2018) : 177 100 €.	H. : 16 Circ. : 2,21 Diam. : 0,71	bon	Jardin Mairie place du marché
Pa-4	arbre isolé*	Quercus suber	Chêne liège massif au port étendu (diamètre supérieur à 1m et des branches horizontales de 7m de portant). Arbre se distinguant au sein d'un bosquet d'arbres plus jeunes. Parcelle boisée en plein cœur de Bastia.	H. : 16,5 Circ. : 3,70 Diam. : 1,18	bon	Agliani. Parcelle cadastrale : BM754 (cf. plan sur la fiche)
Pa-5	bouquet, groupe, collectif*	Quercus suber	Bosquet de chêne liège de 8000 m2, en plein cœur de Bastia, témoin des espaces boisés de la commune tels qu'ils existaient avant l'urbanisation. 7 arbres échantillonnés mesurant entre 54 cm et 1,20 cm de diamètre. Mesures indiquées par défaut, celles du plus gros arbre (CHL6), malgré son faible état sanitaire. Bosquet contenant l'arbre remarquable CHL5. Point GPS de référence = point central du bosquet.	H. : 12 Circ. : 3,75 Diam. : 1,20	moyen	Agliani. Parcelles cadastrales : BM754 et BM753 (cf. plan sur la fiche)

Pa-6	bouquet, groupe, collectif*	Cupressus sp.	Dimension exceptionnelle (12 à 15 m). Houppier fourni, en fuseau. Marqueur du paysage (repère, visible de loin). Emblèmes du quartier Giambelli : repères de constance temporelle. "Arbres jumeaux" ayant poussé ensemble. Risque : blessure stationnement, proximité route et muret, feu sur une des charpentières (plaie de taille).	H. : 13 Circ. : 2,77 Diam. : 0,89	bon	Quartier Giambelli
Pa-7	bouquet, groupe, collectif*	Cupressus sp.	Dimension exceptionnelle (12 à 15 m). Houppier fourni, en fuseau. Marqueur du paysage (repère, visible de loin). Emblèmes du quartier Giambelli : repères de constance temporelle. "Arbres jumeaux" ayant poussé ensemble. Risque : blessure stationnement, proximité route et muret.	H. : 13 Circ. : 1,65 Diam. : 0,56	bon	Quartier Giambelli
Pa-8	bouquet, groupe, collectif*	Cupressus sp.	Bouquet d'une quinzaine de cyprès, dans un peuplement de chêne vert (cohabitation plutôt rare de ces deux essences), à côté d'un ancien four à chaux. Zone de nature au cœur d'un quartier populaire de Bastia, à proximité de l'hôpital.	H. : 15 Circ. : 1,86 Diam. : 0,60	bon	Ruisseau de Lupinu. Parcelle cadastrale : BN771
Pa-9	arbre isolé*	Eucalyptus globulus	Eucalyptus au tronc massif et imposant, et au houppier déséquilibré suite à la chute de la charpentièr principale. Seul eucalyptus de cette taille connu à ce jour sur la commune. La forme particulière donné à l'arbre par les manchons de lierre autour du tronc et des branches, a été dénaturée par la coupe du lierre (20 cm de diamètre) après janvier 2018. L'arbre est aujourd'hui recouvert de lierre mort. Le lierre a aussi un intérêt écologique. C'est l'ensemble eucalyptus et lierre qui formaient un duo remarquable.	H. : 18 Circ. : 5,40 Diam. : 1,72	moyen	Ruisseau de Lupinu. Parcelle cadastrale : BN771
Pa-10	arbre isolé*	Phillyrea latifolia	« Le sujet présent à l'entrée du jardin constitue un témoin de l'aménagement. Il a été laissé en place lors de la structuration du jardin et servait peut être d'arbre de place avant les aménagements » (CBNC, 2018).	H. : 13 Circ. : 1,22 Diam. : 0,40	bon	Jardin Romieu
Pa-11	bouquet, groupe, collectif*	Pinus pinea	Pin adulte mature (arbre à grand développement pour cette essence), marqueur de l'identité visuelle et paysagère du jardin Romieu créé en 1874, et lié à son histoire. Il surplombe les remparts de la citadelle. Houppier caractéristique en couronne. Fonctionnement physiologique relativement faible. A subi une taille d'éclaircissage et présente des défauts sur insertions de certaines charpentières.	H. : 19,5 Circ. : 3,14 Diam. : 1	moyen	Jardin Romieu
Pa-12	bouquet, groupe, collectif*	Pinus pinea	Pin adulte mature (arbre à développement moyen pour cette essence), marqueur de l'identité visuelle et paysagère du jardin Romieu créé en 1874, et lié à son histoire. Il surplombe une allée piétonne du jardin. Houppier déstructuré du fait de la concurrence pour la lumière avec le pin voisin. Fonctionnement physiologique faible. A subi une taille d'éclaircissage et présente des défauts sur insertions de certaines charpentières, couplé à un penchant très marqué, avec une blessure racinaire engendrant un début d'altération.	H. : 16 Circ. : 2,20 Diam. : 0,70	moyen	Jardin Romieu

Pa-13	bouquet, groupe, collectif*	Pinus pinea	Pin adulte mature (arbre à grand développement pour cette essence), marqueur de l'identité visuelle et paysagère du jardin Romieu créé en 1874, et lié à son histoire. Il surplombe les allées piétonnes. Houppier déstructuré du fait de l'ablation d'une charpentière. Fonctionnement physiologique satisfaisant. A subi une taille d'éclaircissage légère. Possédait un hauban statique (remplacé au printemps 2019 par 2 haubans statiques). A subi une attaque de scolytes.	H. : 23 Circ. : 3,36 Diam. : 1,07	moyen	Jardin Romieu
Pa-14	arbre isolé*	Pinus pinea	Pin de grande dimension pour un arbre en plein cœur du centre-ville (visible depuis la place Saint Nicolas, le rond-point et les rues adjacentes). Arbre de place au houppier bien fourni, apprécié pour son ombrage. Associé à l'alignement des micocouliers, il est un marqueur visuel du parking des bus, et du square. Pin lié à l'histoire de l'aménagement urbain du quartier et au bâtiment de la Mairie à proximité.	H. : 16 Circ. : 2,87 Diam. : 0,92	bon	Parking bus à côté du square St Victor, derrière la Mairie de Bastia

## 5. DESTINATION, SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ET EVOLUTIONS

### ARTICLE 5.1 -DG- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Liste des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme<sup>1</sup>, auxquelles le présent règlement fait référence au sein de chaque zone et/ou secteur.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	<b>Exploitation forestière</b> Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
	<b>Hébergement</b> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de services</b>	<b>Artisanat et commerce de détails</b> Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	<b>Restauration</b> Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	<b>Commerce de gros</b>

<sup>1</sup> Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu - Modifié par Arrêté du 22 mars 2023.

	<p>Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><b>Hôtels</b> Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p><b>Autres hébergements touristiques</b> Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p><b>Cinéma</b> Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p><b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p><b>Salles d'art et de spectacles</b> Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p><b>Equipements sportifs</b> Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p><b>Lieu de culte</b> Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
	<p><b>Autres équipements recevant du public</b> Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<p><b>Industrie</b> Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p><b>Entrepôt</b> Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>
	<p><b>Bureau</b> Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>
	<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b> Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
	<p><b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b> Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

## ARTICLE 5.2 -DG- EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### 5.2.1 Changement de destination

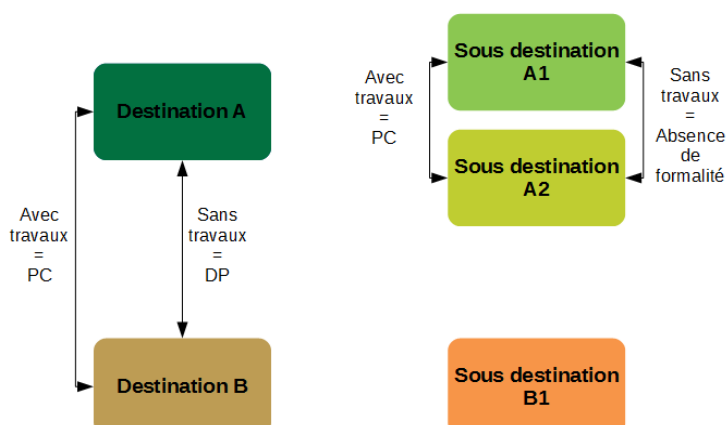
Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou une emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- autorisés lorsque cette destination ou sous-destination n'est pas interdite à l'article 1.1 du règlement de la zone ou du secteur ;
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher et/ou une emprise au sol maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain ayant fait l'objet d'une division en propriété et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, notamment si la surface de plancher ou l'emprise au sol est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination.
- interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1.1 du règlement de la zone ou du secteur, ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations comprises dans une même destination.

Les annexes sont réputées avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

*Régime d'autorisation pour les changements de destinations et sous destinations*



### 5.2.2 Extensions

Lorsque le règlement du PLU autorise mais limite les extensions, notamment en termes d'emprise au sol, de surface de plancher ou de hauteur, celles-ci se calculent sur la base des caractéristiques du bâtiment légalement édifié, à compter de la date d'approbation du PLU.

### 5.2.3 Travaux sur une construction non conforme

Les travaux sur une construction légale\* mais non conforme au présent PLU (c'est-à-dire qui ne respecte pas les dispositions édictées au sein des articles de la zone concernée) sont admis à condition :

- qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ;
- qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

- l'extension par surélévation, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;
- l'extension en surface, avec la même hauteur de façade, d'une construction dont la hauteur de façade dépasse celle autorisée ;
- l'extension au sein des marges de recul imposées par le règlement.

#### **5.2.4 Piscines et annexes**

En cas d'implantation d'une piscine ou d'une annexe sur un terrain déjà bâti, celle-ci ne doit pas avoir pour conséquence :

- de réduire le nombre de places de stationnement existantes nécessaires aux besoins de la construction ;
- de réduire le pourcentage de la partie du terrain à affecter aux espaces verts de pleine terre en deçà de la proportion exigée.

## **6. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE**

### **ARTICLE 6.1 - DG- OBLIGATIONS À RESPECTER PAR LES CONSTRUCTEURS EN TERMES DE CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS**

---

Dans les secteurs de mixité sociale délimités sur la cartographie ci-après, les programmes de logements devront respecter les dispositions ici précisées.

**Dans le secteur 1**, il est imposé la réalisation de logements sociaux :

Tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, entrant dans le champ d'application du permis de construire portant sur la création de surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface de plancher relevant de la destination Habitation, créée, transformée ou objet du changement de destination. Cette obligation peut être globalisée à l'ensemble du secteur en fonction des surfaces susceptibles d'être réalisées.

**Dans le secteur 2**, il est imposé la réalisation de logements à coûts maîtrisés :

Toute opération affectée au logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 3 500 m<sup>2</sup> ou comprenant 40 logements ou plus devra comporter 10 % de logements à prix maîtrisés.

Les logements destinés aux primo accédant seront : 1 type T4, 1 Type T3 et 2 type T1 ou T2. Puis, par tranche de 10 logements supplémentaires, 1 Type T3 ou au-dessus.

La détermination du prix de vente maximum de ces logements doit se baser sur le prix du marché immobilier à Bastia, diminué de 30 %, soit, par exemple : 3 900 € (valeur estimée en 2022) / m<sup>2</sup> - 30 % = 2 730 € / m<sup>2</sup> TTC.

La cartographie recense le prix moyen au m<sup>2</sup> de construction en 3 secteurs. Ces prix sont établis sur la base d'informations fournies par les agences immobilières et notaires partenaires à N-1.

Secteur 2a : 3 900 € le m<sup>2</sup> ; Secteur 2b : 3 360 € le m<sup>2</sup>, Secteur 2c : 3 120 € le m<sup>2</sup> (valeurs 2022).  
Chaque année, le Conseil municipal pourra si besoin délibérer afin d'actualiser ce plafond.

**Dans le secteur 3**, il est imposé la réalisation de logements sociaux ou à coûts maîtrisés, en fonction de la taille du projet.

Tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, entrant dans le champ d'application du permis de construire portant sur la création de surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface de plancher relevant de la destination Habitation, créée, transformée ou objet du changement de destination si la surface de plancher d'habitation est supérieure à 8000 m<sup>2</sup>.

Toute opération affectée au logement dont la surface de plancher est comprise entre 3 500 m<sup>2</sup> et 8 000 m<sup>2</sup> ou comprenant plus de 40 logements devra comporter 10 % de logements à prix maîtrisés sans imposer de typologie.

Au-delà de 40 logements et plus de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les logements destinés aux primo accédant seront : 1 type T4, 1 Type T3 et 2 type T1 ou T2. Puis, par tranche de 10 logements supplémentaires, 1 Type T3 ou au-dessus.

La détermination du prix de vente maximum de ces logements doit se baser sur le prix du marché immobilier à Bastia, diminué de 30 %, soit, pour cette zone (correspondant au même prix que celui constaté pour le secteur 2b) : 3 360 € le m<sup>2</sup> € (valeur estimée en 2022) / m<sup>2</sup> - 30 % = 2 352 € / m<sup>2</sup> TTC.

**Dans le secteur 4**, il est imposé la réalisation de logements sociaux et à coûts maîtrisés.

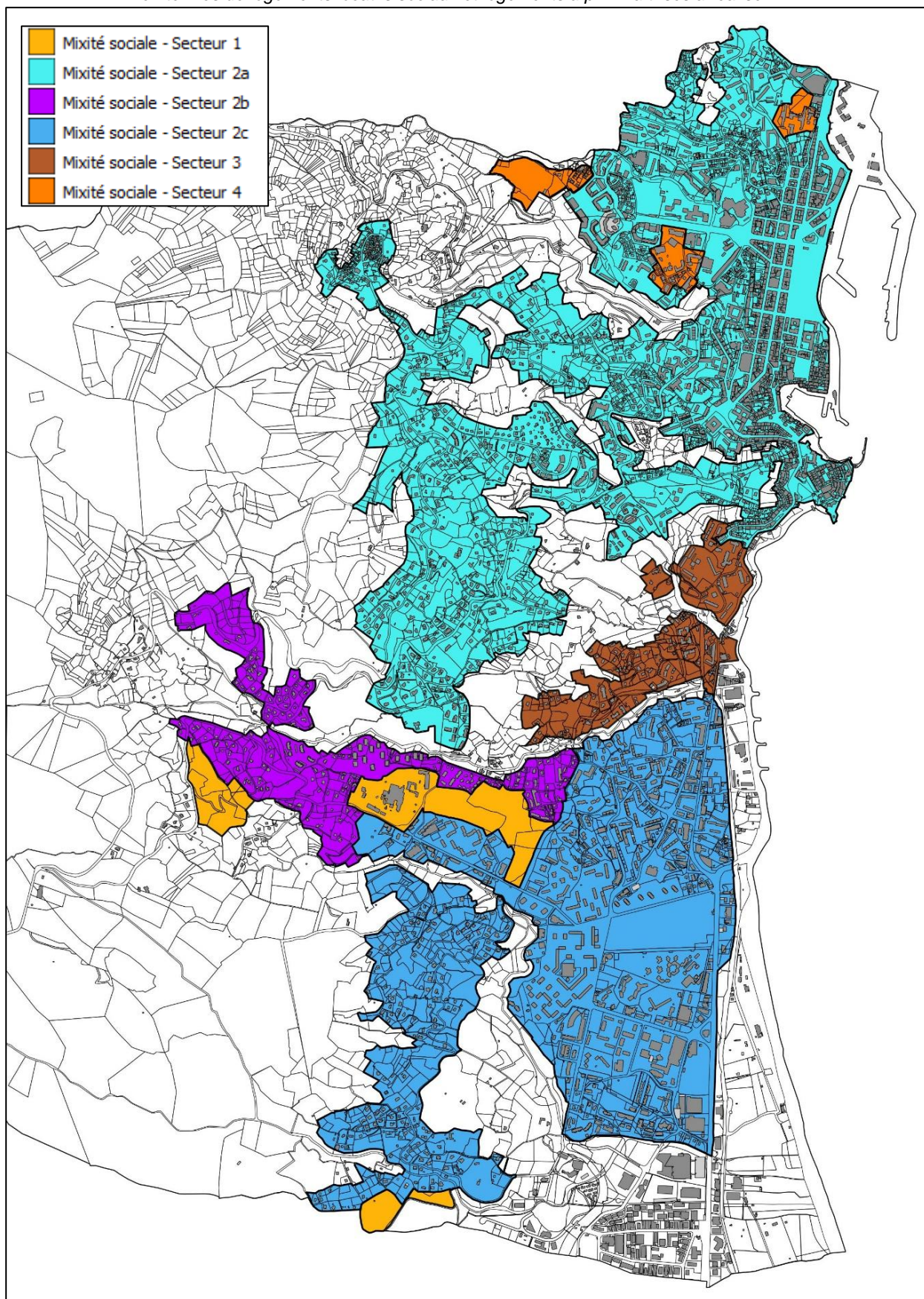
Tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, entrant dans le champ d'application du permis de construire portant sur la création de surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface de plancher relevant de la destination Habitation, créée, transformée ou objet du changement de destination. Cette obligation peut être globalisée à l'ensemble du secteur en fonction des surfaces susceptibles d'être réalisées.

De plus, 10 % des logements créés seront à prix maîtrisés à la même grille tarifaire que pour le secteur 2a tel que précisé ci-avant. La typologie de ces logements n'est pas imposée.

**Nota bene :**

L'intégralité de la procédure de sélection des candidats à l'acquisition des logements à coût maîtrisés à réaliser dans le secteur 2, le secteur 3 et le secteur 4, établie selon les critères ci-après définis, doit être menée par le PROMOTEUR qui en informera la Commune.

*Localisation des ecteurs où s'appliquent les obligations  
en termes de logements locatifs sociaux et logements à prix maîtrisés à réaliser*



## **ARTICLE 6.2 - DG- ELIGIBILITE ET CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS A L'ACQUISITION DES LOGEMENTS A PRIX MAITRISES**

---

### ***Eligibilité :***

Pour être sélectionné, le candidat devra justifier :

- Être primo accédant ;
- S'engager à affecter le logement à sa résidence principale au sens de l'article R. 318-7 alinéa 1 du CCH et l'occuper selon les critères ainsi définis ;
- Justifier de sa solvabilité pour assurer soit avec ses deniers personnels, soit avec ses revenus la possibilité d'obtenir un prêt permettant l'acquisition, c'est-à-dire de revenus définis par les plafonds de ressources du prêt locatif (PLS) et ce jusqu'à 25% de majoration.

### ***Clause anti-spéculative :***

Il est interdit de revendre le bien dans les 9 premières années de détention pour une cause autre qu'un accident de la vie (divorce, chômage, mobilité professionnelle à + de 50 km, décès du conjoint ou d'un enfant). Cette clause sera retranscrite dans l'acte notarié.

« Dans ce cas la vente ne pourra intervenir à un prix supérieur au prix dont il a bénéficié, majoré éventuellement de l'augmentation résultant de son indexation au coût de la construction entre l'indice connu le jour de l'acquisition et le dernier indice connu. »

Cette clause n'est pas opposable aux banques et établissements financiers ayant fourni les prêts nécessaires à l'acquisition.

Les candidats éligibles seront départagés par le PROMOTEUR par ordre de priorité en fonction du nombre de points obtenu après l'application successive des critères suivants :

### ***Critères de sélection des candidats à l'acquisition des logements :***

#### *Objectif d'encouragement du rapprochement habitat-emploi :*

La priorité sera donnée au candidat travaillant sur le territoire retenu. Sera pris en compte et majoré le nombre de personnes du ménage travaillant sur ce territoire. Les parcours supérieurs à 5 km aller du lieu de résidence au lieu de travail feront également l'objet d'une pondération dans l'ordre de classement.

#### *Grille de cotation :*

Pour les personnes en couple (mariage, concubinage, PACS), le calcul s'effectue par le total des deux personnes constituant le couple et vivant dans un même lieu.

Vous habitez et travaillez en dehors de l'agglomération de Bastia	5 points
Vous habitez en dehors de l'agglomération et travaillez à l'intérieur de l'agglomération ou vice versa	10 points
Vous habitez et travaillez dans l'agglomération	20 points
Vous habitez et travaillez dans l'agglomération et parcourez 5 km ou plus pour vous rendre sur votre lieu de travail	25 points

#### *Objectif d'encouragement à l'installation des jeunes ménages :*

La priorité sera donnée aux jeunes ménages résidant dans le secteur locatif sur le territoire retenu ayant le besoin de s'y implanter.

#### *Grille de cotation :*

Pour les personnes en couple (mariage, concubinage et PACS), le calcul s'effectue par le total des deux personnes constituant le couple et vivant dans un même lieu.

Vous êtes seul	5 points
Vous avez plus de 35 ans	5 points
Vous avez moins de 35 ans	10 points
Vous êtes en couple	20 points
Vous êtes en couple et avez un ou plusieurs enfants	25 points

Objectif de facilitation des itinéraires résidentiels :

Une priorité sera accordée au candidat ayant le plus d'ancienneté dans le parc locatif public ou privé.

Grille de cotation :

Pour les personnes en couple (mariage, concubinage ou PACS), le calcul s'effectue par le total des deux personnes constituant le couple et vivant dans un même lieu.

Vous êtes logé dans le parc privé	5 points
Vous êtes logé dans le parc public	10 points
Vous êtes locataire depuis plus de 3 ans	10 points
Vous êtes locataire depuis plus de 5 ans	15 points
Vous êtes locataire depuis plus de 10 ans	25 points

Lien avec la commune de BASTIA :

Ce critère (1 seul calcul possible) ajoute un pourcentage de points sur le total des points attribués à votre dossier.

Vous habitez à Bastia	+ 10 %
Vous êtes logé dans le parc public Vous travaillez à Bastia	+ 10 %
Vous êtes locataire depuis plus de 3 ans Vous habitez et travaillez à Bastia	+ 20 %

Classement par ordre d'arrivée :

Si l'application des 4 critères précédents ne permettait pas de départager deux candidats, priorité serait donnée au candidat dont le dossier complet aurait été déposé en premier selon le numéro d'ordre attribué.

## 7. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **ARTICLE 7.1 -DG- RÈGLES ALTERNATIVES POUR LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉPONDANT À LA DESTINATION EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Ces constructions pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes en lieu et place de celles définies au sein des articles 3 et 4 du règlement de la zone ou du secteur concerné, notamment

lorsque la mise en œuvre des règles prescrites au sein du présent règlement ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises, de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, ou encore de valoriser l'inscription du bâtiment collectif au sein du quartier.

### **7.1.1 Volumétrie et implantation des constructions**

Article 3 de chaque zone et/ou secteur :

Les projets doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement urbain. Ils veilleront notamment à préserver/valoriser des perspectives singulières, tant sur les éléments du patrimoine, que sur les éléments de paysages.

La volumétrie des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces constructions et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain.

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

Elle n'est pas réglementée, sauf si les dispositions spécifiques liées à la prise en compte des risques naturels ou technologiques et/ou le règlement du SPR en imposent autrement.

#### 3.2 Hauteur des constructions

Une hauteur supérieure de 4 mètres à celle fixée par le règlement de la zone ou, le cas échéant, du secteur, est autorisée, sauf si le SPR en dispose autrement.

Pour les ouvrages tels que pylônes et antennes nécessaires au transport de l'énergie ou aux communications, la hauteur n'est pas réglementée. Leur implantation ne devra toutefois pas compromettre les perspectives sur les monuments historiques ou le grand paysage notamment, et être aussi discrètes que possible dans le périmètre concerné par le SPR.

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de reculs peuvent être différentes de celles prescrites. Elles feront dans ce cas l'objet d'un traitement paysager de qualité.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Elle n'est pas réglementée mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines, notamment en termes d'ombrage et de co-visibilité, et répondre aux exigences de sécurité.

#### 3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Elle n'est pas réglementée mais devra répondre aux exigences de sécurité.

### **7.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 4 de chaque zone et/ou secteur :

#### 4.1 Aspect général :

Les constructions pourront reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine.

#### 4.2 Qualité architecturale des clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser celle précisée par le règlement de la zone ou du secteur, sauf pour répondre à des exigences impératives de sécurité.

### **7.1.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Article 5 de chaque zone et/ou secteur :

#### 5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éventuels espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'espaces de pleine terre conséquents par rapport aux surfaces libres.

## ARTICLE 7.2 -DG- MODALITES DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions, à l'exception :

- des saillies en façade dont l'avancement ne dépasse pas 2,5 mètres correspondant :
  - o aux balcons et terrasses lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux,
  - o aux brises soleil et pergolas composées de structures ajourées, non closes,
- des ornements tels que les éléments de modénature, les marquises ;
- des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

Les parkings, les caves, les ouvrages en sous-sol, ne sont pas constitutifs d'emprise au sol lorsqu'ils sont édifiés à l'aplomb des façades.

Il est rappelé que les piscines, annexes et terrasses édifiées au niveau du sol ou en surélévation de celui-ci sont des constructions et donc constitutives d'emprise au sol.

## ARTICLE 7.3 -DG- MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 7.3.1 Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Lorsque le terrain est en pente, elle se mesure sur les façades amont et aval.

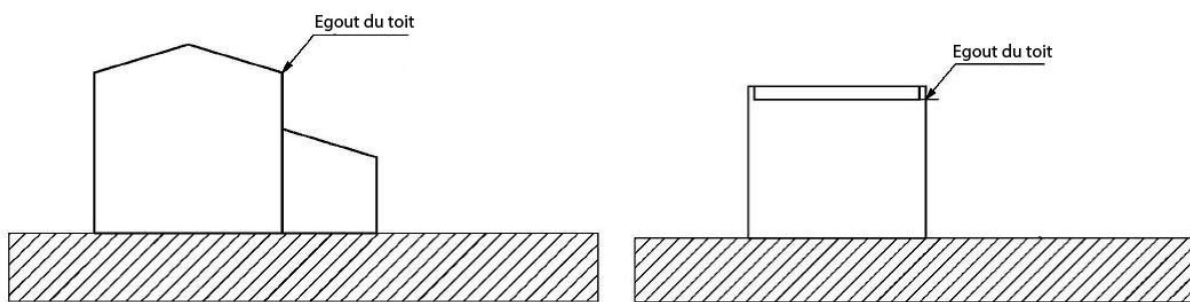
Elle ne se mesure pas sur un mur pignon.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- dans le cas des toitures en pente (pente >10%) : à l'égout du toit
- dans le cas des toitures planes/toitures terrasses (pente  $\leq$  10%) : au point bas de l'acrotère (les installations techniques tels que les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées sont exclues du calcul de la hauteur).

Le point le plus bas s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'excavation où elle s'apprécie au niveau du terrain fini, pour la façade aval.

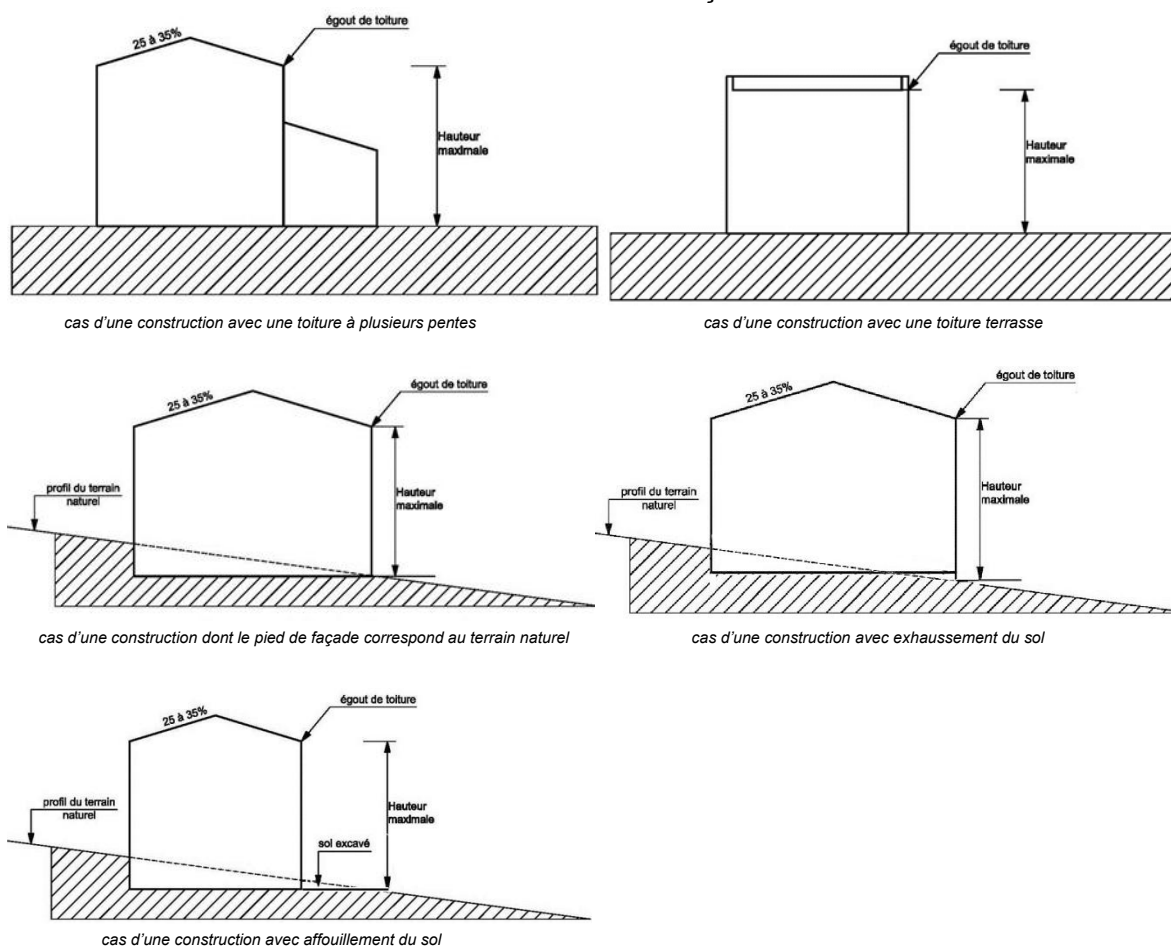
*Point le plus haut à prendre en compte*



Cas des constructions à toitures à pans inclinés

Cas des constructions à toitures planes

### Modalités de calcul de la hauteur des façades des constructions



#### 7.3.2 Dérogation à la hauteur maximale dans le cadre de la RT2012 ou RE2020

En cas de réfection complète d'un bâtiment existant afin de répondre aux obligations de la RT 2012, ou RE 2020, la hauteur maximale des façades autorisée précisée pour chaque zone et/ou secteur peut être augmentée jusqu'à 0,80 mètre supplémentaire si les nécessités techniques l'imposent.

### ARTICLE 7.4 -DG- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies et aux emprises publiques est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Lorsqu'un emplacement réservé est représenté aux documents graphiques du PLU, la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique s'entend par rapport à l'emplacement réservé délimité.

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des personnes et desservant plusieurs propriétés.

Les voies comprennent les trottoirs, pistes cyclables, fossés drainants et talus qui les accompagnent.

Ainsi, sous le terme « voies » sont incluses :

- les voies privées : voies dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées et desservant plusieurs propriétés,

- les voies publiques : voies nationales, départementales, communales, appartenant au domaine public et chemins ruraux reconnus appartenant au domaine privé de la commune (L.161-1 du Code Rural).

Les règles édictées à l'article « 3.3 *Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques* » de sein de chaque zone/secteur ne s'appliquent pas :

- aux murs de soutènement ;
- aux clôtures ;
- aux locaux techniques assurant une mission de service public ;
- aux bassins des piscines non couvertes par une construction, qui doivent toutefois être implantés à une distance minimale de 2 mètres des voies ou emprises publiques.

Aux abords de la voie ferrée : des marges de recul sont imposées par la servitude d'utilité publique (SUP) - se référer au Tome 2 -Annexes, en complément des dispositions établies au sein du règlement des zones concernées.

Il est rappelé qu'au titre de l'art. L121-31 du CU, les propriétés riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3 mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

## **ARTICLE 7.5 -DG- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les limites séparatives correspondent aux limites, autres que celles situées en bordure de voies ou emprises publiques, situées entre le terrain d'assiette de la construction et les terrains contigus.

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

Les règles édictées à l'article « 3.4 *Implantation des constructions par rapport limites séparatives* » de sein de chaque zone/secteur ne s'appliquent pas :

- aux murs de soutènement ;
- aux clôtures ;
- aux locaux techniques;
- aux bassins des piscines non couvertes par une construction, qui doivent toutefois être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 7.6 -DG- INSERTION DES PROJETS SUR LES TERRAINS EN PENTE**

---

### **7.6.1 Exhaussements et affouillement de sol**

Les affouillements et les exhaussements ne pourront être autorisés, qu'à condition :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions/aménagements autorisés dans la zone ou le secteur,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ;
- qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux ;
- qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites et, en conséquence, les paysages\* ;
- que les talus ou remblais respectent les dispositions du Code Civil au droit des limites séparatives (droits de vue).

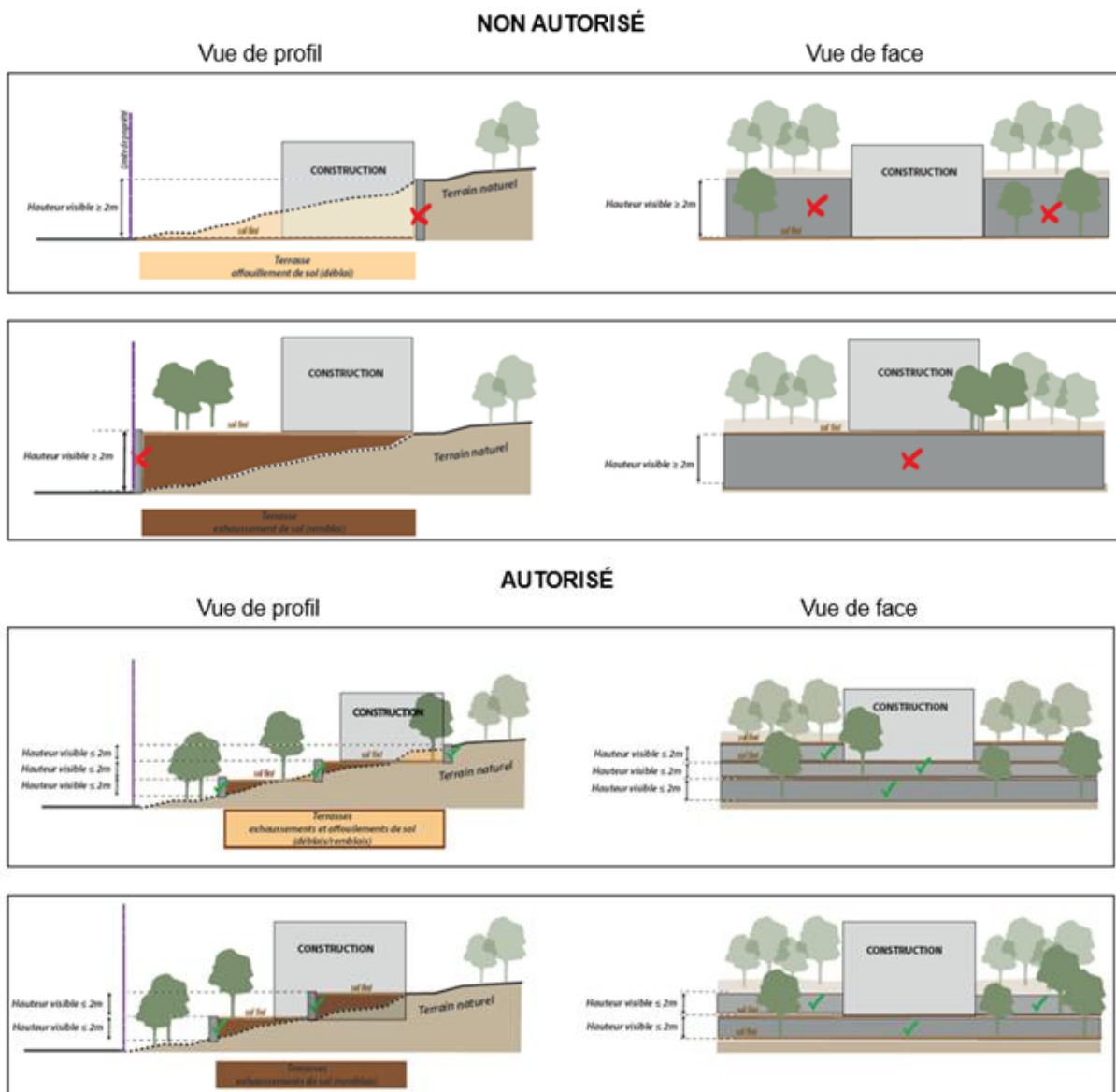
*\* Cette disposition ne s'applique pas aux affouillements et exhaussements nécessaires à la création de parkings enterrés et de bassins de rétention des eaux pluviales, ni aux travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

Les types d'autorisations pour les affouillements et exhaussements du sol sont précisés ci-après :

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> (article R.421-23 f du Code de l'urbanisme).
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis d'aménager, doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha (article R.421-19 k du Code de l'urbanisme).
- Les exhaussements de moins de 2 m de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> sont donc dispensés de toute formalité.

Il est nécessaire de rappeler que quel que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Ainsi, les modifications de terrain (les déblais, remblais, terrassements, etc.) devront être au maximum être évités et limités.

Les projets devront respecter les prescriptions ci-dessus.



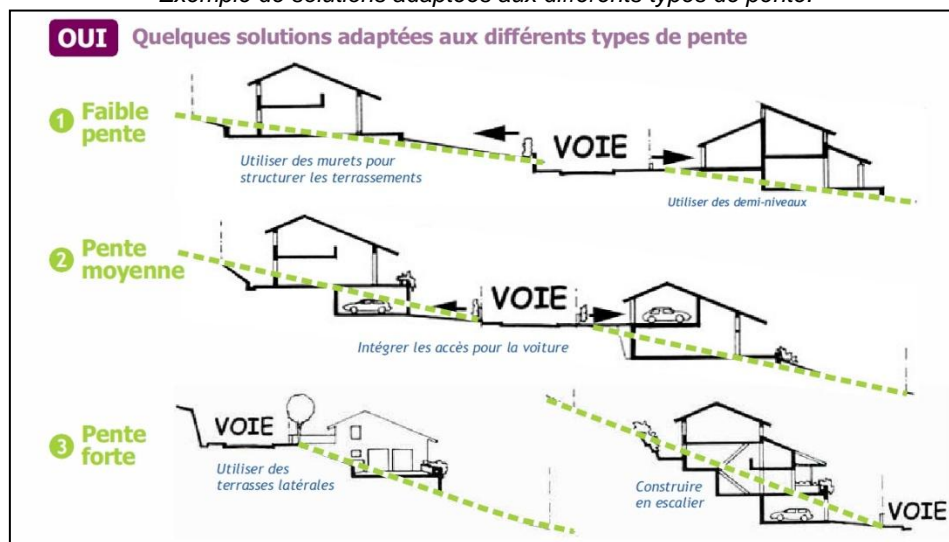
## 7.6.2 Implantation des constructions et volumétrie

Les projets de construction sur les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 40% avant travaux ne sont pas autorisés, nonobstant le caractère constructible de la zone ou du secteur.

Les projets de construction sur les terrains dont la pente du terrain naturel est inférieure à 40% doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les déblais et les remblais supérieurs à 2 mètres ne sont pas autorisés, qu'ils soient liés à la construction ou à l'aménagement du terrain. Une exception peut être autorisée, uniquement en cas de réhabilitation d'anciennes terrasses dont la hauteur serait supérieure, dans la limite de la hauteur originelle.
- Lorsque le terrain comprend des terrasses, au droit et/ou de part et d'autre de la zone d'implantation du projet, les constructions doivent s'intégrer pleinement au système de terrasse existant, notamment par un gabarit adapté permettant de préserver au maximum la configuration originelle du site ;
- L'orientation du bâtiment et du faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveaux et/ou des terrasses ;
- En cas d'implantation d'une construction sur plusieurs terrasses successives, la construction comprendra des hauteurs différenciées et un épannelage des toitures afin d'éviter tout effet de masse bâtie au gabarit rectangulaire uniforme.

*Exemple de solutions adaptées aux différents types de pente.*



*Source : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn*

### 7.6.3 Implantation des aires de stationnement/garages

Dans le cas de projets individuels, les aires de stationnement des véhicules/garages seront aussi près que possible de l'accès donnant sur la voie (tout en respectant les marges de recul précisées pour chaque zone/secteur), pour ne pas que les voies internes qui les desserviraient ne défigurent le paysage en créant des lacets.

Dans les secteurs où le terrain naturel est aménagé en terrasses, et lorsque la limite de parcelle donne sur la voie, les voies internes à l'opération menant à l'aire de stationnement ou à l'habitation devront s'inscrire sur la première terrasse, la plus proche de l'accès à la parcelle et de la voie.

Les aires de stationnement collectives doivent s'insérer au maximum dans la pente naturelle du terrain, le cas échéant sur plusieurs niveaux, afin de ne pas générer de terrassement créant un effet de plateforme.

### 7.6.4 Implantation des voies de desserte

Lors de la création d'une voie de desserte, qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble, d'un lotissement, ou d'une parcelle éloignée de la voie ouverte à la circulation générale, les tracés des profils devront être

adaptés en cherchant à limiter les déblais et les remblais et à éviter les lacets qui ne s'intégrerait pas au système de terrasses.

### 7.6.5 Traitement paysager des affouillements et des exhaussements de sol

Les différences de niveaux résultant des affouillements et des exhaussements de sol générés par la création de voies, réalisation de constructions ou l'aménagement des terrains doivent être traités par des murs de soutènement sur toute leur hauteur dès lors que la différence de niveau est de 1 mètre ou que la pente qu'il résulterait du talus serait supérieure à 30% ; cette disposition ne s'applique toutefois pas aux bassins de rétention des eaux pluviales.

Les murs ou murets de soutènement permettant de retenir les sols après affouillement et exhaussement doivent être constitués de mur en pierres, ou d'apparence pierre, dans les secteurs où les terrasses en pierres sèches sont prédominantes (cas des zones UC, UD, N et A notamment, sans que cette indication ne soit exhaustive). Ils peuvent être maçonnés et recouverts d'enduit lisse, dans les autres cas. Les enrochements sont interdits.

En cas de création de terrasses leur largeur sera au minimum de 2,50 mètres.

#### *Traitement paysager des exhaussements de sol*

*Mauvaise insertion - Non autorisé*



*Bonne insertion - Autorisé*



## 8. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 8.1 -DG- QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

#### 8.1.1 Aspect général

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il est rappelé qu'une réfection ou un ravalement de façade, des travaux de réfection de toiture, de modification de toiture, de remplacement de fenêtres, de transformation ou de création de baie, de remplacement ou de modification de portes existantes, de pose de portes neuves, de remplacement ou de

modification de ferronnerie, etc. modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

D'une manière générale, dès que la configuration de la parcelle le permet, il est recommandé d'orienter les façades principales des constructions vers la voie qui les dessert pour garantir une bonne insertion des constructions dans la trame urbaine existante.

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings etc..., devront être nécessairement enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les projets ne respectent pas les prescriptions et recommandations architecturales contenues dans le règlement du SPR approuvé le 12 mars 2019.

### **8.1.2 Qualité architecturale des toitures**

Les toitures en lauze seront conservées/restaurées.

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal ou de lauzes. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

Les équipements techniques, tels que antennes et paraboles, qui seront obligatoirement implantées en toiture, ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **8.1.3 Qualité architecturale des clôtures**

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Sauf précision plus contraignante apportée dans le règlement de la zone ou du secteur, les clôtures, portails et piliers qui les soutiennent ne dépasseront pas 2,60 m de hauteur.

Lorsqu'il existe une certaine harmonie au sein de la rue ou sur une distance de 50 m de part et d'autre de la parcelle support du projet, leur aspect devra être en harmonie avec ces clôtures voisines ; typologie (mur plein, mur bahut, mur en pierre, grillage ...), hauteur et couleur d'enduit.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs bahut ou de murs pleins, des ouvertures seront créées au niveau du sol de l'ordre de 0,30 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de faciliter l'écoulement gravitaire des eaux pluviales, et ainsi éviter les zones de stagnation.

## **ARTICLE 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

**Article L171-4 du CCH Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V) - Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 41 (V) :**

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent

article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

2° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

1° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;

2° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

V.-Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement, dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

**Article L111-19-1 du CU - Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V) :**

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations.

**LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Article 40 Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 23) :**

I.-Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'application du premier alinéa du présent I.

Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés.

II.-Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1° Aux parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- 2° Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables, notamment du fait des contraintes mentionnées au 1° du présent II ;
- 3° Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- 4° Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est délivrée avant l'expiration des délais prévus au III du présent article ;
- 5° Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus au même III. A défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente dérogation est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de la dérogation, sous peine pour lui de l'application du V.

Lorsque le parc de stationnement est supprimé ou transformé en partie, dans les conditions prévues aux 4° et 5° du présent II, les obligations s'appliquent sur la partie restante dudit parc.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat. Il appartient au gestionnaire du parc de démontrer qu'il répond à ces critères.

III.-Sans préjudice de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, le I du présent article s'applique aux parcs de stationnement extérieurs existant au 1er juillet 2023 et à ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter de la promulgation de la présente loi :

- 1° Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1er juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le 1er juillet 2028, ledit I entre en vigueur le 1er juillet 2028 ;
- 2° Lorsque le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou en délégation de service public, le 1er juillet 2026 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés, et le 1er juillet 2028 pour ceux dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et supérieure à 1 500 mètres carrés.

Un délai supplémentaire peut toutefois être accordé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque le gestionnaire du parc de stationnement justifie que les diligences nécessaires ont été mises en œuvre pour satisfaire à ses obligations dans les délais impartis mais que celles-ci ne peuvent être respectées du fait d'un retard qui ne lui est pas imputable. Il en est de même lorsque le gestionnaire justifie d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 31 décembre 2024 et d'un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2025 portant sur des panneaux photovoltaïques dont les performances techniques et environnementales ainsi qu'en termes de résilience d'approvisionnement sont précisées par décret et prévoyant leur installation avant le 1er janvier 2028 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés. Dans le cas d'une résiliation ou du non-respect du contrat d'engagement ou du bon de commande imputable au producteur des panneaux photovoltaïques concernés, le gestionnaire du parc de stationnement se conforme à ses obligations dans un délai de dix-huit mois à compter de la résiliation ou, si ce délai expire après le 1er janvier 2028, au 1er janvier 2028 au plus tard, ou, si ce délai expire avant l'entrée en vigueur de l'obligation prévue au présent article, à la date d'entrée en vigueur de l'obligation. En cas de résiliation ou de non-respect du contrat d'engagement ou du bon de commande imputable au gestionnaire du parc de stationnement, ce dernier se conforme à ses obligations à la date d'entrée en vigueur prévue au présent article. Dans tous les cas, il affiche, pendant une durée d'un an à compter du commencement des travaux, la provenance des panneaux installés, dans des conditions fixées par voie réglementaire.

Le représentant de l'Etat dans le département peut également prononcer un report du délai pour les parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est programmée dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- a) Faisant l'objet d'un projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 du même code ;
- b) Faisant l'objet d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- c) Nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt national mentionnée à l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme ;
- d) S'inscrivant dans une orientation d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme approuvé ou dont l'élaboration ou la révision est arrêtée avant les délais mentionnés au présent III.

Le report mentionné au cinquième alinéa du présent III ne peut excéder une durée de cinq ans. Il peut être prorogé une seule fois, pour une durée maximale de deux ans. A défaut d'engagement des travaux dans la durée de validité de l'autorisation octroyant le report, cette dernière est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de l'autorisation de report, sous peine de l'application du V.

IV.-Les manquements au I du présent article sont constatés par les fonctionnaires et les agents publics mentionnés à l'article L. 142-21 du code de l'énergie ainsi que par les officiers ou les agents de police judiciaire et les fonctionnaires et les agents mentionnés au premier alinéa de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme.

V.-En cas de méconnaissance des obligations prévues au I du présent article, l'autorité administrative compétente prononce à l'encontre du gestionnaire du parc de stationnement concerné, chaque année et jusqu'à la mise en conformité dudit parc, une sanction pécuniaire dans la limite d'un plafond de 20 000 euros si le parc est d'une superficie inférieure à 10 000 mètres carrés et de 40 000 euros si le parc est d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés.

Cette sanction est proportionnée à la gravité du manquement.

Les obligations ci-avant sont synthétisées dans les tableaux pages suivantes :

*Extraits du*

*« Guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement »*

*- Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires -*

**TABEAU N°1**

Synoptique des parcs assujettis à au moins une obligation relative aux articles 101 loi C&R et 40 loi APER

PARCS ASSUJETTIS À AU MOINS UNE OBLIGATION	Parcs de stationnement associés aux bâtiments mentionnés à l'art. L. 171-4 CCH		Parcs de stationnement non associés aux bâtiments mentionnés à l'art. L. 171-4 CCH	
	Parcs de stationnement existants		Parcs de stationnement extérieurs neufs	
	Existant ET sans conclusion/renouvellement de contrat	Existant ET faisant l'objet d'une conclusion/renouvellement de contrat	Neuf ET ouvert au public	Neuf ET non ouvert au public (hors champ L. 171-4/ L. 111-19-1)
<b>ÉTAT DU PARC</b>	Neuf OU Existant, avec rénovation lourde OU Existant avec conclusion/renouvellement de contrat de concession de service public ou de prestation de service ou de bail commercial	Neuf ET faisant l'objet d'une conclusion/renouvellement de contrat	Neuf ET ouvert au public	Neuf ET non ouvert au public (hors champ L. 171-4/ L. 111-19-1)
<b>SUPERFICIE ASSUJETTIE</b>	<500 m <sup>2</sup>	>1500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> <...<1500 m <sup>2</sup>	>1500 m <sup>2</sup>
<b>OBLIGATIONS IMPOSÉES PAR LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS ET ARTICULATION : articles L. 171-4 CCH, L. 111-19-1 CU, 40 APER, et V. de l'article 101 non codifié</b>	<p>L. 171-4 CCH : intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la totalité de la surface assujettie.</p> <p>- L. 111-19-1 CU : intégrer des dispositifs d'ombrage sur au moins 50 % de la superficie (arbres à canopée large ou ombrières EnR).</p> <p>- L. 171-4 CCH : possibilité de report des obligations d'intégrer des panneaux PV en toiture sur le parc (à ne pas prendre en compte dans le calcul des 50 % du L. 111-19-1, cf. 2.3.3.4).</p>	<p>- L. 111-19-1 : intégrer des dispositifs de gestion des EP sur au moins 50 % de la superficie.</p> <p>- L. 111-19-1 : intégrer des dispositifs d'ombrage (arbres à canopée large ou ombrières EnR) <math>\Delta</math></p> <p>- Art. 40 : intégrer sur au moins 50 % de la superficie des ombrières PV ou ombrières EnR (la mise en place de procédé de production d'EnR ne requérant pas d'ombrières est possible à condition que la production d'EnR soit équivalente).</p>	<p>- L. 111-19-1 : intégrer des dispositifs de gestion des EP sur au moins 50 % de la superficie.</p> <p>- L. 111-19-1 : intégrer des dispositifs d'ombrage sur au moins 50 % de la superficie (arbres à canopée large ou ombrières EnR).</p> <p>- Art. 40 : intégrer sur au moins 50 % de la superficie des ombrières PV ou ombrières EnR (la mise en place de procédé de production d'EnR ne requérant pas d'ombrières est possible à condition que la production d'EnR soit équivalente).</p>	<p>- Art. 40 : intégrer sur au moins 50 % de la superficie des ombrières PV ou ombrières EnR (la mise en place de procédé de production d'EnR ne requérant pas d'ombrières est possible à condition que la production d'EnR soit équivalente).</p>
<b>DÉLAIS D'APPLICATION</b>	Les délais d'application des obligations relatives aux parcs de stationnement associés aux bâtiments mentionnés à l'art. L. 171-4 CCH sont exposés dans le tableau n°2.	Les délais d'application des obligations relatives aux parcs de stationnement non associés aux bâtiments mentionnés à l'art. L. 171-4 CCH sont exposés dans le tableau n°3.		

$\Delta$  Dans le cas d'un parc >1500 m<sup>2</sup>, et lorsque le propriétaire opte pour une solution mixte pour répondre aux obligations d'ombrage de l'article L. 111-19-1 du CU, c'est-à-dire l'installation concomitante de dispositifs végétalisés (arbres) et d'ombrières EnR, il est rappelé que l'article 40 de la loi APER impose une couverture en ombrières EnR équivalente à la moitié de la superficie du parc; il appartient donc au propriétaire de concevoir l'ombrage de son parc de manière à pouvoir atteindre ultérieurement ce seuil qui, seul, permettra de répondre aux obligations fixées à l'article 40 de la loi APER (les délais d'application sont mentionnés dans les tableaux 2 et 3). Le propriétaire peut anticiper ces considérations d'articulation en amont du projet.

EP : eaux pluviales  
Ombrières EnR : ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface  
AU : autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager)

**TABLEAU N°2**

Délais d'application et articulation des obligations relatives à l'article 101 de la loi C&R et à l'article 40 de la loi APER pour les parcs associés aux bâtiments mentionnés à l'article L. 171-4 du CCH

ÉTAT DU PARC		Parcs de stationnement associés aux bâtiments mentionnés à l'art. L. 171-4 du CCH						Sans contrat	
		Neuf ou existant faisant l'objet d'une rénovation lourde		Existant		Conclusion/renouvellement d'un contrat de concession ou de délégation de service public			
		Parc associé <sup>1</sup>	Parc associé <sup>2</sup>	Parc associé <sup>1</sup>	Parc associé <sup>2</sup>	Parc associé <sup>1</sup>	Parc associé <sup>2</sup>	Parc associé <sup>1a</sup>	
DÉLAIS D'APPLICATION OBLIGATIONS L.111-19-1/ L.171-4 ET V.ART.101 (NON CODIFIÉ)	AU déposée à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	AU déposée à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Contrat de concession de service public : AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	Contrat de concession de service public : AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	/
	AU déposée à compter du 11 mars 2023 (promulgation de la loi APER – sous réserve de l'entrée en vigueur des textes d'application)								
DÉLAIS D'APPLICATION OBLIGATIONS LOI APER									< 10 000 m <sup>2</sup> Application avant 1 <sup>er</sup> juillet 2028 > 10 000m <sup>2</sup> Application avant 1 <sup>er</sup> juillet 2026

1- aux bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, aux entrepôts, aux hangars et parcs de stationnement couverts, ou associés aux bureaux, ou ouverts au public.  
2- aux bâtiments à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments scolaires et universitaires.  
DSP : délégation de service public  
AU : autorisation d'urbanisme

### TABLEAU N°3

Délais d'application et articulation des obligations relatives à l'article 101 de la loi C&R et à l'article 40 de la loi APER pour les parcs non associés aux bâtiments mentionnés à l'article L. 171-4 du CCH

Parcs de stationnement non associés aux bâtiments mentionnés à l'art L. 171-4 du CCH				
ÉTAT DU PARC	Neuf		Existant	
	Neuf ET ouvert au public	Neuf ET non ouvert au public	Conclusion/renouvellement de contrat de concession ou de délégation de service public	Conclusion/renouvellement de contrat de prestation de service ou de bail commercial
<b>DÉLAIS D'APPLICATION OBLIGATIONS L. 111-19-1/ L. 171-4 ET V. ART. 101 (NON CODIFIÉ)</b> <b>PARC &gt; 500 M<sup>2</sup></b>	AU déposée à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	/	Contrat de concession de service public : AU déposée ou au renouvellement/ conclusion de la concession à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat prestation/bail à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024
<b>DÉLAIS D'APPLICATION OBLIGATIONS LOI APER</b> <b>PARC &gt; 1500 M<sup>2</sup></b>	AU déposée à compter du 11 mars 2023 (sous réserve de l'entrée en vigueur du décret d'application)		Renouvellement/conclusion d'une concession/DSP entre le 1 <sup>er</sup> juillet 2023 et le 1 <sup>er</sup> juillet 2026 : application avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2026	Renouvellement/conclusion d'une concession/DSP après le 1 <sup>er</sup> juillet 2028 : application avant 1 <sup>er</sup> juillet 2028
				< 10 000 m <sup>2</sup> Application avant 1 <sup>er</sup> juillet 2028 > 10000m <sup>2</sup> Application avant 1 <sup>er</sup> juillet 2026

## ARTICLE 8.3 -DG- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 8.3.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces (ou espaces) en pleine terre correspondent à la (aux) partie(s) de terrain non imperméabilisée(s), laissée(s) libre(s) de tout aménagement en surface et en tréfonds (revêtement de sol, parking enterré ou non, toiture végétalisée, piscine...) afin de permettre le développement végétal et l'absorption des eaux pluviales.

Ces espaces sont intégrés aux jardins/espace verts ; ils peuvent notamment :

- conserver leurs caractéristiques naturelles ;
- faire l'objet de plantations ornementales ;
- être cultivés.

Peuvent y être autorisés :

- le passage de canalisation(s), s'il ne peut en être autrement et si celui-ci n'est pas de nature à compromettre le développement végétal ;
- l'installation de mobilier léger tels que des bancs et des structures sportives, pergolas, à condition que le sol au droit de ces installations, ne soit pas artificialisé ;

La surface des fosses de plantation des arbres isolés (ex : plantation des parkings avec des arbres de haute tige) peut être intégrée aux surfaces à aménager en pleine terre imposées par le présent règlement, à condition de ne pas être recouvertes d'un matériau minéral ou composite, (seul un paillage végétal est autorisé) et qu' aucun autre aménagement ne soit réalisé à l'aplomb, en souterrain.

### 8.3.2 Préservation/confortement des ripisylves

La superficie des espaces préservés peut être intégrée aux surfaces à affecter aux espaces verts et espaces aux surfaces à préserver en surfaces de pleine terre.

### 8.3.3 Prise en compte de la végétation existante

La préservation de certains sujets pourra être imposée.

Recommandations en cas de réalisation de travaux à proximité des plantations afin d'assurer leur pérennité :

Type de travaux	Nature des perturbations causées	Mesures curatives ou préventives envisageables
Accrocher des lignes, des câbles ou amarrer des échafaudages	Blessures de l'écorce et des tissus, casse de branches	► Interdit.
Planter des clous ou des broches, installer des panneaux d'indication ou des affiches	Blessures de l'écorce et des tissus conducteurs	► Interdit.
Réaliser un feu à proximité des arbres	Risques de brûlures et d'échaudures	► Interdit dans les périmètres définis par l'aplomb de l'extrémité des branches.
Projection de poussières, particules de béton, limons, etc	Asphyxie du feuillage	► Éloignement des zones de mise en œuvre des matériaux (bétonneuse, etc.). ► Lavage des feuilles à l'eau en fin de chantier et une fois par semaine en période de végétation.

Rehaussement du niveau du sol par remblaiement	Enterrement du collet, asphyxie du système racinaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Fortement déconseillé.</li> <li>▶ Réalisation de grilles suspendues assurant la continuité des niveaux de sol jusqu'au pied des arbres.</li> <li>▶ Pour une épaisseur inférieure à 30 cm : remblaiement sur la surface de l'assiette racinaire par des matériaux ne modifiant pas les échanges d'air et d'eau entre l'atmosphère et le sol (galets, graviers posés sur un géotextile).</li> <li>▶ Pour une épaisseur supérieure à 30 cm : remblaiement sur la surface de l'assiette racinaire par un substrat riche et léger pour garantir une bonne porosité permettant la création de nouvelles racines superficielles. Obligation de prévoir un système d'aération de cette couche.</li> </ul>
Décaissement du sol	Fragilisation du collet, blessure du système racinaire, limitation de son aire de développement pouvant entraîner des problèmes d'ancrage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les décaissements de plus de 10 cm sont interdits sur la surface de l'assiette racinaire.</li> <li>▶ Tout mouvement de terrain à proximité directe pourra être interdit</li> </ul>
Creusement du sol (excavation et tranchée)	Blessure du système racinaire et assèchement pouvant conduire à la mort irrémédiable d'une partie des racines	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Éloignement des excavations hors de l'assiette racinaire.</li> <li>▶ Remblaiement avec des matériaux non compactés, de même nature que ceux trouvés et accessibles aux racines.</li> <li>▶ Voir aussi la norme tranchée.</li> <li>▶ Si des racines sont rencontrées pendant des travaux de fouilles, il est interdit de les couper ou de les abîmer. L'intervenant doit contacter des personnes spécialisées.</li> <li>▶ Le comblement sera effectué par des matériaux adéquats, après que les plaies des racines ont été parées d'un produit cicatrisant fongicide.</li> <li>▶ Si les tranchées restent ouvertes pendant une durée supérieure à 24 h, en période de végétation, l'intervenant doit prévoir le recouvrement des racines par une bio ou une géomembrane contenant un substrat tourbeux humide.</li> <li>▶ Pour une intervention d'une durée supérieure à une semaine, le dispositif décrit ci-dessus doit prévoir le maintien d'une humidité constante.</li> <li>▶ En dehors de la période de végétation, une protection doit être mise en place dès lors que la tranchée reste ouverte plus de 15 jours</li> </ul>
Passage et stationnement d'engins de chantier, installation de cabanes de chantier		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Interdiction d'installer des cabanes de chantier dans le périmètre défini par l'aplomb de l'extrémité des branches des arbres.</li> <li>▶ S'il s'avère absolument nécessaire d'intervenir sur la partie aérienne de certains arbres pour en limiter l'emprise, l'intervenant doit prévenir le gestionnaire avant le démarrage du chantier.</li> <li>▶ Les opérations de taille doivent obligatoirement être réalisées par une entreprise spécialisée et ne peuvent en aucun cas aller à l'encontre des règles de l'art et du respect de la biologie des arbres.</li> <li>▶ Définition de zones de circulation passant hors de l'assiette racinaire.</li> <li>▶ En cas d'impossibilité de protéger l'ensemble de la zone de l'assiette racinaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pose de graviers et plaques d'acier ou autre permettant de répartir la charge.</li> </ul> </li> <li>▶ Interdiction de s'approcher à moins de 2 m de la partie extérieure du tronc.</li> <li>▶ Protection des abords de l'arbre variable selon la durée et la nature du chantier.</li> <li>▶ Chantier de courte durée (moins de 2 semaines) et de faible ampleur : une protection simple peut suffire. Le tronc sera entouré d'une ceinture élastique constituée par des pneus ou des tuyaux souples de type drain agricole. Autour de cette ceinture,</li> </ul>

		des planches d'une hauteur minimum de 2 m seront assemblées les unes aux autres. Ces planches ne devront en aucun cas être en contact direct avec le tronc (risque de frottement). L'utilisation d'un entourage continu du tronc sur une hauteur de 2 m réalisé avec un tuyau souple peut être autorisée. ▶ Chantier de longue durée ou de grande ampleur : la protection sera constituée d'une enceinte de 4 m <sup>2</sup> formée d'une palissade de 2 m de hauteur (en bois ou en grillage). Il est interdit de déposer des matériaux ou des déchets à l'intérieur du périmètre
Entreposage de matériels et de matériaux	Tassement du sol, blessures des racines, empoisonnement du sol et des arbres	▶ Interdiction de stocker ou de déposer temporairement des matériaux (terre, gravats, ciment, béton), outils, engins, etc. au pied des arbres et dans un rayon minimum correspondant à l'assiette racinaire. ▶ Éloignement des zones d'entreposage des matériaux hors de l'assiette racinaire.
Confection d'un nouveau revêtement	Tassement du sol, blessures des racines, intoxication	▶ Recours à des solutions techniques permettant d'éviter le tassement (trottoir suspendu, utilisation de mélange terre/pierres au niveau de la fosse de plantation, etc.)
Pose d'un revêtement de sol imperméable	Asphyxie du système racinaire (limitation des échanges en eau et en air avec l'atmosphère)	▶ Choix de matériaux poreux.
Épandage d'herbicides	Intoxication des arbres	▶ Pratique raisonnée des traitements phytosanitaires
Épandage de sels de déneigement		▶ Recours à des produits de substitution. ▶ Diminution des quantités épandues par amélioration de l'efficacité des engins, des pratiques et des produits. ▶ Protection temporaire des pieds d'arbres en période de sauge
Déversement d'hydrocarbures et autres produits	Intoxication des arbres	▶ Éloignement des zones d'entreposage des matériaux et des cuves hors de l'assiette racinaire. ▶ Installation de bacs de récupération des eaux d'infiltration et de ruissellement

Source : Les Cahiers techniques 1. Aménagements-Respecter les arbres en place  
 - Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines  
[https://peps.sqy.fr/notices-techniques/SiteAssets/Cahiers\\_techniques\\_-\\_Charte\\_de\\_l\\_arbre\\_a\\_SQY.pdf](https://peps.sqy.fr/notices-techniques/SiteAssets/Cahiers_techniques_-_Charte_de_l_arbre_a_SQY.pdf)

### 8.3.4 Végétalisation des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'il est imposé la végétalisation des marges de recul prescrites à l'article « 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques » :

- les espèces végétales dans leur développement à long terme ne doivent pas compromettre la visibilité des accès des véhicules motorisés.
- les houpiers des arbres de haute tige devront être conduits à une hauteur de 4 mètres minimum s'ils sont susceptibles de déborder au-dessus des voies.

Les espaces ainsi aménagés peuvent être comptabilisés dans les surfaces à affecter aux jardins/espaces verts et/ou aux surfaces à préserver en surfaces en pleine terre, s'ils en respectent les conditions.

### 8.3.5 Surface à aménager en jardins/espaces verts

Les espaces verts correspondent à la (aux) partie(s) du terrain à dominante végétale.

Ils doivent être rendus inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf, le cas échéant, aux véhicules d'urgence et d'entretien lorsque ces espaces verts accompagnent des bâtiments collectifs, d'activité ou équipements.

Ils comprennent notamment :

- les surfaces en pleine terre végétalisées, telles que précisées à l'alinéa ci-après ;
- les cheminements piétons et cycles qui les traversent, pouvant le cas échéant être imperméabilisées ; leur surface devra être inférieure à celle des espaces végétalisés ;
- les noues et bassins de rétention des eaux pluviales s'ils sont végétalisés et aménagés pour être rendus accessibles au public ;
- les aires de jeux et de loisirs, dont le sol au droit de ces installations serait artificialisé ; leur surface devra être inférieure à celle des espaces végétalisés.

Ils ne comprennent pas :

- les espaces pouvant être fréquentés par les automobiles (voie de circulation, d'accès, espaces de stationnement)
- les trottoirs/pistes cyclables lorsqu'elles longent les voies de circulation.
- les constructions annexes, autres que les bâtiments même si elles ne sont pas constitutives de surface de plancher (terrasses, piscines, pool house, cuves de récupération des eaux pluviales, par exemple).
- les surfaces artificialisées/minéralisées telles que les places ou placettes urbaines

Les espaces végétalisées à la surface d'un parking enterré peuvent être comptabilisées en tant qu'espace vert, sous réserve de disposer d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 1 m.

Lorsqu'il s'agit de projets individuels, les espaces affectés aux jardins/espaces verts peuvent faire l'objet d'aménagements paysagers, conserver leurs caractéristiques naturelles, être cultivés.

Lorsqu'il s'agit de projets bâtiments collectifs, les espaces verts des parties communes aux abords des bâtiments feront nécessairement l'objet d'un aménagement paysager, s'intégrant le cas échéant aux espaces aux caractéristiques naturelles.

### **8.3.6 Aménagement paysager des voies et des aires de stationnement**

Les arbres de haute tige doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives y compris celles donnant sur les voies publiques.

Pour le choix des espèces d'arbres de haute tige à planter, les charpentières doivent être conduites à une hauteur de 4 mètre minimum si les houpiers sont susceptibles de déborder au-dessus des voies.

Lorsqu'il est fait des plantations sur les aires de stationnement, l'organisation doit être telle que les pots d'échappements des véhicules ne soient pas orientés vers les plantations, afin d'éviter la projection des pollutions et les brûlures qui provoqueraient leur dépérissement.

Les espèces arborées dont les racines peuvent créer des désordres sur les revêtements de sol (pins, par exemple) sont proscrites.

### **8.3.7 Accompagnement végétal des clôtures**

Lorsque les clôtures sont constituées de murs bahut surmontés de grilles ou grillage, de grilles ou de grillages, elles seront accompagnées d'arbustes constituant une haie, de préférence aux espèces variées et au port libre. Elles peuvent également, être accompagnées de plantes grimpantes.

### **8.3.8 Aménagement paysager des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics, ni privatifs ouverts à la fréquentation.

Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Lorsque les volumes de rétention/infiltration des eaux pluviales sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, de telle sorte qu'ils soient accessibles (non clôturés) et intégrés aux jardins/espaces verts.

Les talus des bassins, s'ils ne sont pas constitués de soutènements maçonnés édifiés la verticale, seront en pente douce afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

Les éventuelles bâches qui seraient nécessaires à la conception des bassins doivent être rendues invisibles à la vue par un traitement paysager adapté.

### **8.3.9 Choix des espèces végétales**

La plantation d'espèces invasives est interdite.

Cf site internet détaillant la liste des espèces invasives en Corse : [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr) (rubrique Corse)

La plantation d'espèces allergisantes doit être au maximum évitée.

La plantation d'espèces mellifères, favorables à la préservation et maintien de la biodiversité, est encouragée.

La plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau est recommandée.

Lorsqu'il est imposé la plantation d'arbres de haute tige, ceux-ci correspondent :

- aux arbres de grande de hauteur et d'envergure, à terme, supérieures à 12 mètres ; ex : tilleul, érable, platane, micocoulier, sophora, certains chênes vert, frêne, hêtre, saule blanc, marronnier, châtaignier, tulipier de Virginie, fruitiers, érable de Montpellier, charme, magnolia persistant, etc ...

Il est recommandé de planter les arbres à une distance minimale de 10 mètres des façades pour ceux de grande ampleur, et à 8 mètres pour les arbres ne dépassant pas 12 mètres.

Attention toutefois ; les petits arbres au port en boule et dont les charpentières sont basses (comme certains fruitiers) sont plus contraignants qu'un platane qui, une fois émondé de ses branches basses, pourra cohabiter à 2 m de la voirie. Ils devront en effet être plantés en observant un retrait de 3 à 5 m par rapport à la bande roulante des voies.

Il est rappelé que les arbres de haute tige doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives sauf si, d'un commun accord avec le propriétaire voisin, ces derniers sont implantés au droit de la limite mitoyenne.

## **9. STATIONNEMENT**

### **ARTICLE 9.1 -DG- STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

#### **9.1.1. Cas général**

Sauf précision contraire apporté au règlement de la zone ou du secteur, lorsque le règlement fixe un nombre de places de stationnement à réaliser, les règles édictées s'appliquent :

- aux nouvelles constructions ;
- aux modifications des constructions existantes et notamment lorsque le projet vise à augmenter le nombre de logements des constructions existantes, ou la Surface de Plancher, pour le surplus de stationnement requis, sauf précision apportée ;
- aux changements de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata de ces destinations, selon les règles édictées au sein du règlement de la zone ou, le cas échéant, du secteur.

Lorsque l'application des règles n'aboutit pas sur un nombre entier, le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Dans certains cas, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

L'accès à chaque place de stationnement doit être assuré indépendamment du stationnement des autres véhicules et les aires de manœuvres ne doivent pas gêner la circulation générale.

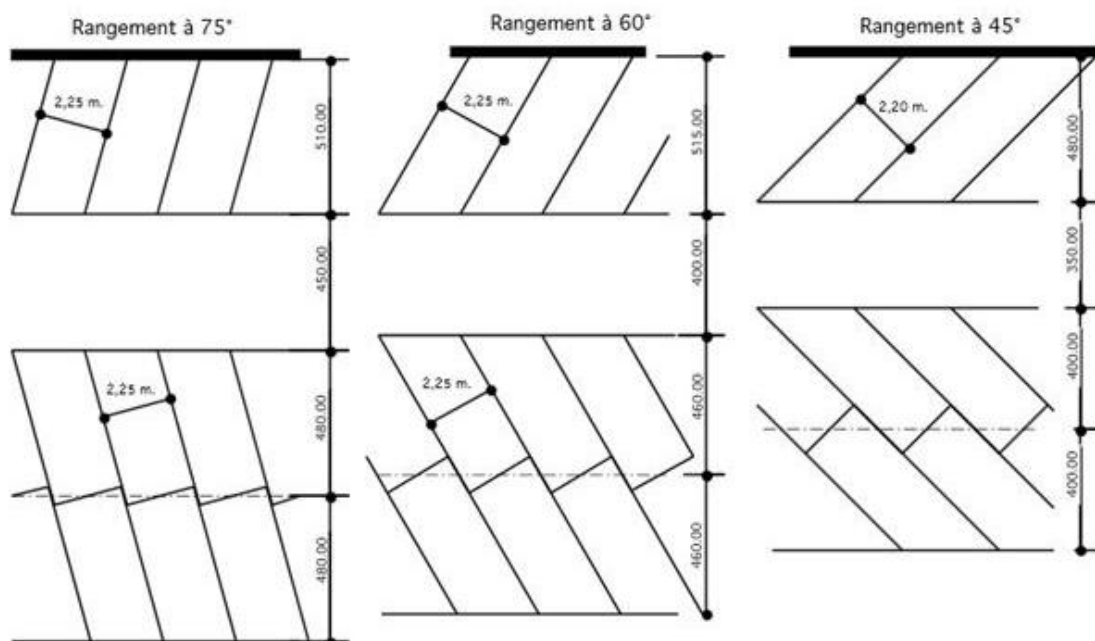
Pour les immeubles collectifs destinés à l'habitation, les places de stationnement ne seront en aucun cas réalisées sous forme de box individuels fermés.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, ainsi que des voies d'accès à ces stationnements, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

*Dimensions minimales à respecter selon les types de stationnement :*

Type d'emplacement	Longueur place	Largeur place	Largeur voie de circulation
90° (bataille)	5m	2,30m	5m
75° (épi)	5,10m	2,25m	4,50m
60° (épi)	5,15m	2,25m	4 m
45° (épi)	4,80m	2,20m	3,50m
En créneau (longitudinal)	- 5,00 m - 5,30m si mur/voile d'un côté - 5,60m si deux murs	- 2,30m si pas d'obstacle - 2m si obstacle à droite - 2,50m si obstacle à gauche	3,50m

*Schéma illustrant les dimensions à respecter pour les places de stationnement en épi :*



### **9.1.2 Cas particulier, lorsque les places de stationnement ne peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En l'absence d'un tel parc, un PUP pourra être établi avec la commune dans les conditions définies par l'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme.

### **9.1.3 Cas particulier des places de stationnement rattachées à certaines catégories de logements et d'hébergement**

En application de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation..

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

### **9.1.4 Cas spécifique des commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et aux établissements de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation**

Article L111-19 du CU Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 47

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 du CU Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art

Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

### 9.1.5 Points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
- à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

## ARTICLE 9.2 -DG- STATIONNEMENT DES VÉLOS

---

### 9.2.1 Dispositions générales

Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos doivent être sécurisées et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations (Art. R. 113-12 du CCH).

### 9.2.2 Nombre minimal de places à réaliser, et conditions de réalisation fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> ( <i>un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements</i> )	Sans objet	Occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales <sup>(3)</sup> ;</li> <li>• 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <sup>(3)</sup></li> </ul>
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b> <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment <sup>(3)</sup>
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <sup>(3)</sup>
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment <sup>(2) (4)</sup>
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial</b> , <i>au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce</i> , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements <sup>(2) (4)</sup>
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux <sup>(1)</sup></b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> ( <i>un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements</i> )	10	Occupants	1 emplacement par logement <sup>(3)</sup>
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b> <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <sup>(3)</sup>
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <sup>(3)</sup>
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment <sup>(2)(4)</sup>
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial</b> , <i>au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce</i> , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places <sup>(4)</sup>
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ( <i>pour la copropriété en application du I du R. 113-14</i> ) <sup>(3)</sup>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire

			selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14) <sup>(3)</sup>
--	--	--	--

(1) L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière. (Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022).

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo si la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme. (Art. R. 113-17 du CCH).

À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci. (Art. L. 113-19 du CCH)

(2) Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

(3) L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée. Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes. (Art. R. 113-16 du CCH)

(4) La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée. La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance. Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées. (Art. R. 113-16 du CCH)

### 9.2.3 Dimensionnements

Les dimensionnements suivants sont à respecter :

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
Perpendiculaire	0,75 m	2 m	1,80 m
En épi à 45°	1 m	1,50 m	1,20 m
Longitudinal	2 m	0,75 m	0,90 m

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places. (Art. 1er de l'arrêté du 30 juin 2022)

## 10. EQUIPEMENTS, DESSERTE ET RESEAUX

### ARTICLE 10.1 -DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 10.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent être compatibles, au regard de leur usage et de leur fréquentation, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues, et notamment en cas de changement de destination ou de sous-destination d'un bâtiment existant.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans les zones concernées par le PPRIF, celui-ci précise les conditions de desserte par les voies en fonction de leur nature (desserte principale, secondaire, de raccordement), ainsi qu'en fonction de la nature du programme de construction (maisons individuelles, aménagements collectifs, ERP).  
*Se référer au « Tome 2 – Annexes ».*

### **10.1.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Accès sur la RT11 :**

La création de nouveaux accès débouchant directement sur la RT11 est interdite. Seuls le réaménagement des accès existants sont autorisés s'ils permettent notamment d'en améliorer la sécurité.

#### **Accès sur la RT12 :**

La création de nouveaux accès débouchant directement sur la RT12 est interdite.

### **10.1.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets**

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

## **ARTICLE 10.2 -DG- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **10.2.1. Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants doivent être installés en souterrain jusqu'au raccordement au réseau public.

Les réseaux et raccordements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

En zone agricole ou naturelle, en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'eau potable, les constructions autorisées peuvent être alimentées soit par captage, forage, puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Les établissements recevant du public (ERP) doivent nécessairement être raccordés au réseau public collectif de distribution d'eau potable.

### **10.2.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées**

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. *(Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement figurant au Tome 2-Annexes)*

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement, sous réserve de l'aptitude des sols à l'ANC au regard des normes en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Dès la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

### **10.2.3 Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux de pluviales doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial annexé au PLU *Se référer au « Tome 2 – Annexes ».*

A l'exception de la zone UA, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau d'eau public pluvial, les mesures compensatoires suivantes devront être mises en œuvre :

### **Compensation à l'imperméabilisation et écrêtement des débits :**

La surface imperméabilisée à compenser sera égale à l'emprise au sol maximale des constructions autorisée dans le règlement du lotissement + les équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, etc...) + les équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc).

Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères présentés ci-après :

Volumes de rétention :

- au minimum de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- au-delà, déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération selon les enjeux et l'insuffisance des exutoires identifiés après étude hydraulique.

Les débits de fuite seront :

- pour les 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé retenus, de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée ;
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

La surverse de la rétention sera calibrée pour permettre le transit du débit généré par le plus fort événement pluvieux connu ou d'occurrence centennale si supérieur.

Type de rétention :

Tout type de rétention éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies

Localisation de la rétention :

En règle générale la compensation sera prévue de façon collective à l'aval hydraulique de l'opération.

Si ces ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions qui pourront être imposées au titre de l'article L 332-15 du code de l'Urbanisme.

### **Libre écoulement des crues :**

- En bordure des cours d'eau les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires, ...).
- En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, un franc bord de 10 m non constructible sera instauré en bordure des cours d'eau, sur lequel il ne sera fait ni remblai, ni clôture, ni construction en dur ; Pour les cours d'eau dont le bassin versant au point considéré est supérieur à 1 km<sup>2</sup>, une étude particulière sera menée pour vérifier si ce franc-bord de 10 m est suffisant et les règles de construction à imposer ;
- Les ripisylves doivent être conservées.

### **Conservation du volume initial du champs naturel d'expansion des crues :**

Il sera réalisé, à titre de mesure compensatoire, des dépressions compensant les volumes soustraits par remblaiement au champ d'expansion des crues historiques connues ou centennales si supérieures.

### **Prevention des risques en cas d'évènement pluvial exceptionnel :**

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur) : Orientation et cote des voies, transparence des clôtures, vides sanitaires ...

### **Sécurité publique :**

Dans le cas de bassin de rétention à ciel ouvert, la question de la sécurité publique vis à vis des riverains devra être traitée avec attention. En fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse de l'eau, du temps de remplissage, etc... des mesures de sécurité pourront être prévues telles que : clôture autour du bassin, panneaux d'information ou d'interdiction, dispositif d'alerte, etc...

**Aspect qualitatif :**

- Lorsque les eaux pluviales sont évacuées par infiltration, il conviendra d'effectuer un traitement préalable des eaux avant leur rejet afin d'assurer la protection des eaux souterraines. Le traitement concernera les matières en suspension et les hydrocarbures.
- Lorsque les eaux pluviales sont évacuées dans le milieu superficiel, leur traitement ne sera en général pas nécessaire. Sa mise en œuvre sera fonction des risques de pollution des eaux pluviales liés à l'occupation du sol dans la zone collectée (risque faible dans le cas d'un lotissement) et de la sensibilité et des usages de l'eau à l'aval (ex : captage d'eau potable).
- Un bassin à double usage, rétention et zone de loisir, ne sera permis que dans la mesure où le risque de pollution des eaux pluviales est faible. A défaut un traitement amont devra être prévu.

#### **10.2.4 Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### **10.2.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques,
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements,
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### **10.2.6 Point de stockage et de collecte des déchets ménagers**

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions définies par la CAB pour la collecte des ordures ménagères.

Un local adapté sera réalisé pour tout projet collectif.

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

**Titre II**  
**DISPOSITIONS PARTICULIERES**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**



# ZONE UA

**Caractère de la zone :**

Zone urbaine mixte correspondant aux parties historiques de Bastia ; elle comprend le village de Cardo, la Citadelle et le Centre-ville.

Les bâtiments y sont groupés, en ordre continu et présentent des qualités architecturales et patrimoniales singulières.

Certaines voies sont couvertes par des dispositions spécifiques permettant de préserver/développer la diversité commerciale.

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -UA- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(1)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	(2)
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	(4)
	Autres équipements recevant du public	(5)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(6)
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autres occupations du sol	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les parkings silos, hors équipement public	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(7)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que les commerces proposent une offre d'achats répondant à un service de proximité,
- d'être destinées à une fréquentation permanente et non saisonnière,
- que les surfaces de vente n'excèdent pas 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les constructions, aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale.
- Des dérogations à la surface de vente maximale autorisée peuvent toutefois être admises si la surface de vente existante à la date d'exécution du PLU excède 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que l'activité s'inscrive dans le volume existant.
- Les changements de sous-destination visant à augmenter la surface affectée à l' « *Artisanat et commerce de détails* » par agrandissement et regroupement de locaux au-delà de 1000 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés.

(2) « Hôtels », à condition :

- qu'ils soient développés :
  - soit sur la totalité du bâtiment,
  - soit sur la totalité des étages supérieurs du bâtiment lorsque le rez-de-chaussée comprend une autre destination ou sous-destination.

(3) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(4) « Lieux de culte », à condition :

- qu'il s'agisse d'extensions mesurées, de la mise au norme ou de la remise en état de bâtiments existants ayant déjà cette sous-destination.

(5) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

(6) « Bureaux », à condition :

- que les surfaces destinées à cette sous-destination ne soient pas situés au rez de chaussée du bâtiment le long des voies en bordure desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(7) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

## ARTICLE 2 -UA- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1 Mixité fonctionnelle

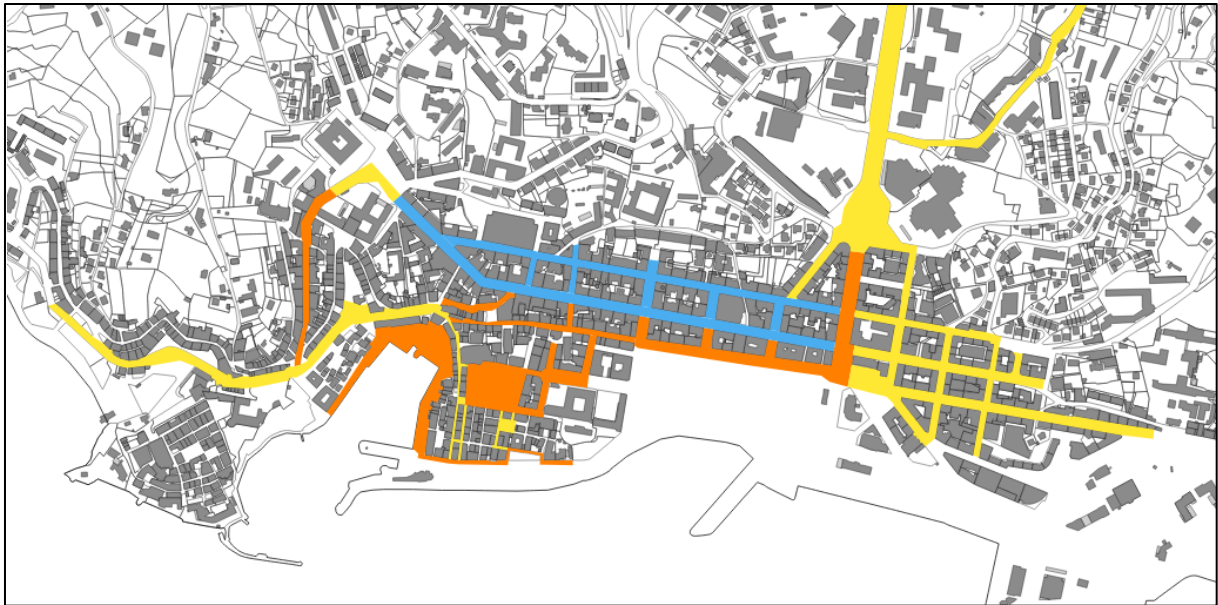
Le long des voies en bordure desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifiées sous cette légende aux documents graphiques :

- Pour toute création de nouveau bâtiment ou changement de destination de locaux existants, le rez-de-chaussée sur rue devra correspondre à l'une des destinations suivantes :
  - «*Commerce et Activités de services*»
  - «*Equipement d'intérêt collectifs et services publics*», sous réserve de correspondre aux sous-destinations :
    - ❖ «*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*»
    - ❖ «*Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*»
    - ❖ «*Salles d'art et de spectacles*»
- Les locaux correspondant à la sous destination «*Bureau*» compris dans la destination «*Autres activités du secteurs primaires, secondaire ou tertiaire*» et «*Logements*» ne peuvent être autorisés qu'à condition d'être situés aux étages supérieurs des bâtiments et non en rez-de-chaussée.

Seuls peuvent être dispensés de l'application de cette règle les bâtiments historiques identifiés au sein du SPR, dont les principes de conservation des façades ou de leur intérieur édictés par celui-ci ou de leur classement aux titre des Monuments Historiques ne permettraient pas sa mise en œuvre.

De plus, en cas d'implantation d'une nouvelle activité commerciale ou de services, ou de changement d'usage, les interdictions ci-après devront être respectées.

Code couleur de la voie précisé sur l'illustration ci-après	Restrictions d'usage des locaux situés en rez-de-chaussée répondant à la destination « <i>Commerce et Activités de services</i> »						
	Interdit			Autorisé			
	Bars	Restaurants	Tabacs	Opticiens	Activités financières	Activités d'assurance	Activités immobilières



## 2.2 Mixité sociale

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 -UA- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### 3.2 Hauteur des constructions

La hauteur doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions immédiatement voisines. La hauteur générale du front bâti sur un même alignement doit ainsi être maintenue.

La surélévation d'une construction existante ne pourra être admise qu'en cas de rééquilibrage du rythme des façades et des toitures environnantes.

En outre, l'éventuelle surélévation ne doit pas porter atteinte aux conditions d'éclairage acceptables des bâtiments existants sur la parcelle concernée et sur les parcelles voisines.

En cas de réalisation d'un immeuble neuf répondant à des hauteurs environnantes existantes différentes, c'est la hauteur voisine la plus haute qui pourra être retenue pour apprécier la hauteur pouvant être admise.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'alignement du domaine public et sur une profondeur n'excédant pas :

- soit 15 mètres
- soit celle des immeubles immédiatement voisins situés sur le même alignement si celle-ci est supérieure à 15 mètres.

Au-delà toute construction est interdite, sauf s'il s'agit de stationnement enterré.

#### Règles alternatives :

Lorsqu'il existe sur la parcelle immédiatement voisine un bâtiment implanté en retrait par rapport à l'emprise publique, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade et de volume avec ledit bâtiment afin d'assurer une continuité architecturale. Dans ce cas, la profondeur de 15 mètres imposée à l'alinéa précédent, est augmenté de la distance comprise entre la limite de l'emprise publique et le point le plus proche de la façade du bâtiment.

La profondeur maximale de 15 mètres fixée à l'alinéa précédent peut être portée à 16 mètres si le mur de soutènement du bâtiment est à l'aplomb vertical des façades et que cette mise en œuvre facilite la réalisation du stationnement souterrain.

Des profondeurs différentes peuvent être admises pour des projets d'immeubles neufs prévoyant le traitement du cœur d'îlot.

Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, en bordure des voiries étroites des retraits jusqu'à 4 mètres peuvent être admis, voire imposés.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 mètres.

Au-delà de la profondeur maximale de 15 mètres, toute construction sur les limites séparatives est interdite.

#### Règles alternatives :

Lorsque le bâtiment à édifier est en retrait de l'alignement par rapport à l'emprise publique et pour créer une continuité de volume avec un bâtiment immédiatement voisin, la profondeur maximale de 15 mètres imposée à l'alinéa précédent, est augmenté de la distance comprise entre la limite de l'emprise publique et le point le plus proche de la façade du bâtiment.

Au-delà, toute construction est interdite sur les limites séparative.

Si le bâtiment immédiatement voisin existant comprend des ouvertures donnant sur la limite séparative et, qu'en conséquence, le bâtiment à réaliser ne peut être édifié sur la limite séparative, un retrait de 4 mètres est imposé. La distance est comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 4 -UA- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Qualité architecturale des bâtiments**

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines, et/ou le cas échéant, correspondre à la typologie de celles édifiées dans la rue dans laquelle le projet s'inscrit, lorsque celle-ci reflète des caractéristiques relativement homogènes.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

D'une manière générale, dès que la configuration de la parcelle le permet, il est recommandé d'orienter les façades principales des constructions vers la voie qui les dessert pour garantir une bonne insertion des constructions dans la trame urbaine existante.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les projets ne respectent pas les prescriptions et recommandations architecturales contenues dans le règlement du SPR.

#### **4.2 Qualité architecturale des toitures**

Se référer au SPR si le terrain d'assiette se situe dans le périmètre de protection.

#### **4.3 Qualité architecturale des clôtures**

Les clôtures devront s'adapter à la typologie du lieu d'implantation. Elles seront constituées en pierres apparentes ou en matériaux enduit. Les hauteurs seront notamment limitées afin de préserver les perspectives, au niveau des cônes de vues précisés au SPR.

Se référer au SPR.

Les clôtures seront ajourées au niveau du sol avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

#### **4.4 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier**

Se référer au SPR si le terrain d'assiette se situe dans le périmètre de protection.

### **ARTICLE 5 -UA- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Se référer au SPR.

#### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

#### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Se référer au SPR.

#### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Se référer au SPR.

## **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Se référer au SPR.

## **5.6 Traitement des espaces verts**

Se référer au SPR.

Les cours et jardins situés en cœur d'îlot, qui sont végétalisés mais non identifiés en tant qu'élément patrimonial au titre du SPR et donc non couvert par une prescription de préservation à ce titre, seront néanmoins préservés.

Dans le cadre de nouveaux projet ou de restructuration lourde, les cours en cœur d'îlot seront au moins en partie végétalisés, si la nature du sous-sol le permet.

## **5.7 Plantation des parcs de stationnement**

Lorsqu'une aire de stationnement est créée ou réhabilitée en cœur d'îlot, les emplacements des véhicules seront accompagnés d'une pergola végétalisée procurant ombrage et masquant les places depuis les fenêtres donnant sur l'îlot.

## **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Sans objet.

## **5.9 Matériaux**

Se référer au SPR.

## **5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions.

# **ARTICLE 6 -UA- STATIONNEMENT**

---

## **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « *Article 9.1 -DG- Stationnement automobile* » du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement imposées ci-après seront nécessairement réalisées en souterrain.
- Les parkings silos autres que ceux ouverts au public ne sont pas autorisés.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 10, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 10 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, le nombre total de place peut être réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Pour les destinations « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* » et « *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	<p>Hors ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li> <li>Autres catégories de logements : minimum 1,5 place par logement créé</li> </ul> <p>Dans la ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 0,5 place par logement créé</li> <li>Autres catégories de logements : 1 place par logement créé</li> </ul>
	Hébergement	<p>Hors ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul> <p>Dans la ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergements mentionnés aux 2° à 3° de l'article L.151-34 : 1 place pour 6 lits</li> <li>Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 6 lits</li> </ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	Non réglementé
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	<p>Hors ZBD : minimum 1 place pour 4 chambres</p> <p>Dans la ZBD : non réglementé</p>
	Cinéma	<p>Hors ZBD : minimum 1 place pour 10 fauteuils – maximum 1 place pour 5 fauteuils</p> <p>Dans la ZBD : minimum non réglementé - maximum 1 place pour 10 fauteuils</p>
Destination	Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <p>Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.</p> <p>Un dépôt minute sera aménagé pour les établissements d'enseignement</p>
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	Un dépôt minute sera aménagé pour les établissements d'enseignement
	Lieu de culte	Non réglementé
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
	Bureau	<p>Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <p>Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p>
	Centre de congrès et d'exposition	<p>Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p>

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

### **6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos**

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I

<h2><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></h2>
--

### **ARTICLE 7 -UA- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

### **ARTICLE 8 -UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*

# ZONE UB

## **Caractère de la zone :**

Zone urbaine mixte de densité soutenue développée en prolongement du centre ancien ; dans la plaine du Fangu, les quartiers Sud de la commune, le long de l'avenue du Macchione et entre St Joseph et San Gaetano.

Elle est composée principalement d'immeubles collectifs et a vocation à être affirmée dans cette typologie.

Elle se compose de quatre secteurs aux hauteurs différenciées :

- le secteur UBa
- le secteur UBb
- le secteur UBc
- le secteur UBd

## **Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -UB- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(1)
	Restauration	
	Commerce de gros	(2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	(4)
	Autres équipements recevant du public	(5)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(6)
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autres occupations du sol	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(7)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que les surfaces de vente n'excèdent pas 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les constructions, aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale.
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur, sauf pour les étalages alimentaires de fruits et légumes.
- Des dérogations à la surface de vente maximale autorisée peuvent toutefois être admises si la surface de vente existante à la date d'exécution du PLU excède 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que l'activité s'inscrive dans le volume existant,
- Les changements de sous-destination visant à augmenter la surface affectée à l' « *Artisanat et commerce de détails* » par agrandissement et regroupement de locaux au-delà de 1000 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés.

(2) « Commerce de gros », à condition :

- que les surfaces de vente et/ou de stockage n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- de ne pas générer un flux de véhicules excessif pour le voisinage,
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur.

(3) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol,
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(4) « Lieux de culte », à condition :

- qu'il s'agisse d'extensions mesurées, de la mise au norme ou de la remise en état de bâtiments existants ayant déjà cette sous-destination.

(5) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

(6) « Bureaux », à condition :

- que, le long des voies en bordure desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, les surfaces destinées à cette sous-destination n'occupent qu'une partie limitée du rez-de-chaussée du bâtiment, les bureaux devant être principalement installés aux étages supérieurs.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(7) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le secteur de projet délimité au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme, délimité sur les documents graphiques :

Au sein du secteur de projet délimité aux documents graphiques et nonobstant le caractère autorisé des constructions ou autorisé dans le respect des prescriptions édictées ci-avant, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes peut être autorisé, pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.

Les extensions sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, sous réserve du respect des autres règles édictées ci-après.

## **ARTICLE 2 -UB- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Le long des voies en bordure desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifiées sous cette légende aux documents graphiques :

- Pour toute création de nouveau bâtiment ou changement de destination de locaux existants, le rez-de-chaussée sur rue devra correspondre à la destination :
  - « *Commerce et Activités de services* »
  - « *Équipement d'intérêt collectifs et services publics* », sous réserve de correspondre aux sous-destinations :
    - ❖ « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées* »
    - ❖ « *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* »
    - ❖ « *Salles d'art et de spectacles* »
    - ❖ « *Équipements sportifs* »
- Les locaux correspondant à la sous destination « *Bureau* » compris dans la destination « *Autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire* », ne peuvent être autorisés qu'à condition d'être principalement situés aux étages supérieurs des bâtiments. L'occupation des rez-de-chaussée ne devra pas être supérieure à ¼ de la surface de plancher développée au rez-de-chaussée du bâtiment.

La hauteur du rez-de-chaussée sera légèrement supérieure à celle des étages supérieures.

Le porteur de projet devra mobiliser au maximum les potentialités offertes à travers le règlement, dont notamment l'emprise au sol et la hauteur minimale/maximale précisée à l' « Article 3-UB- »

Ainsi, les étages supérieurs, s'ils ne sont pas affectés aux destinations « *Commerce et Activités de services* » ou « *Équipement d'intérêt collectifs et services publics* », comprendront un programme de logements et/ou de bureaux.

Les entrées permettant d'accéder aux étages devront être indépendantes de celles dédiées aux activités ou équipements publics développés au rez-de-chaussée, s'il n'existe pas de lien fonctionnels avec ces derniers.

## **2.2 Mixité sociale**

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

# **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE 3 -UB- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

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

### **3.2 Hauteur des constructions**

Dans le secteur UBa :

- la hauteur ne doit pas excéder 24 m (équivalent R+7), avec un minimum de +/- 21 m (équivalent R+6).

Dans le secteur UBb :

- la hauteur ne doit pas excéder 21 m (équivalent R+6), avec un minimum de +/- 18 m (équivalent R+5).

Dans le secteur UBc :

- la hauteur ne doit pas excéder 15 m (équivalent R+4), avec un minimum de +/- 12 m (équivalent R+3).

Dans le secteur UBd :

- la hauteur ne doit pas excéder 7 m (équivalent R+1), avec une hauteur visible de 3 m maximum depuis la RT11.

Les hauteurs maximales indiquées ci-avant en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

L'extension des constructions existantes à la date d'exécution du présent PLU ne respectant pas les hauteurs minimales peut être autorisée s'il est avéré que le terrain compte tenu de sa configuration, sa superficie ou sa pente ne peut accueillir un immeuble collectif.

### **3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **3.3.1 Le long de la RT11**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

De plus, dans le secteur UBd :

Pour préserver les vues sur la mer, les constructions et installations ne doivent pas dépasser la moitié de la longueur de la parcelle mesurée parallèlement à la RT11.

### **3.3.2 Le long des autres voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies et des espaces publics.

Les éléments tels que les pergolas végétalisées ou les brise-soleils procurant ombrage intégrés aux bâtiments ne sont pas soumis à cette règle et peuvent être implantés jusqu'à la limite d'emprise des voies et espaces publics.

Les constructions seront implantées préférentiellement de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces publics et des espaces privatifs existants ou futurs. Ainsi une partie significative de la façade donnant sur la voie ou l'emprise publique sera parallèle à celle-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas aux pagliaghji existants qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport à la voie.

#### Règles alternatives :

Un alignement avec les bâtiments immédiatement voisins ou l'ordonnancement général de la rue est à rechercher notamment le long des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale. Il pourra être exigé un retrait supérieur ou inférieur, de façon à permettre un alignement sur le même plan que des bâtiments existants.

Un retrait supplémentaire pourra notamment être imposé le long de l'avenue de la Libération pour respecter l'alignement dominant.

Sous réserve de ne pas créer de gêne ou de problèmes de visibilité pour la circulation automobile, des piétons et des cycles, la distance pourra également être réduite jusqu'à 2 m en cas de terrain en forte pente si cela permet une meilleure insertion du projet ou conforter l'ordonnancement général de la rue.

Pour les constructions existantes ne respectant la distance minimale de 4 m, une extension mesurée dans le prolongement et à l'alignement du bâtiment existant peut être autorisée, sous réserve de ne pas créer de gêne ou de problèmes de visibilité pour la circulation automobile, des piétons et des cycles, en respectant un recul minimal de 2 m.

### **3.3.3 Le long de la voie ferrée**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino.

## **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.

#### Règles alternatives :

Des implantations différentes pourront être admises :

- s'il s'agit de s'adosser à une construction existante implantée sur la limite parcellaire, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction, sans que de linéaire de façade continu (bâtiment existant et nouveau bâtiment compris) n'excède 40 m.

## **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 8 m.

Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elle ne comporte aucune baie éclairant les pièces principales (façade aveugle ou fenestrons par exemple), cette distance peut être à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques, pour lesquels la distance n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 4 -UB- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone UB est destinée à recevoir des habitations sous forme de collectifs uniquement et des bâtiments mixte de gabarits similaires.

Les villas individuelles, groupées ou non, n'y sont pas autorisées.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments est fixée à 40 m.

Les façades donnant sur les voies publiques comprendront au minimum des balcons.

Les façades des bâtiments correspondant aux sous-destination logements, hébergements et hôtels comprendront des terrasses donnant sur les jardins et cours privatives.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits.

Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnement du bâtiment.

Les parkings silos doivent présenter une harmonie architecturale avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés et présenter une qualité architecturale évidente. Une structure verticale ajourée placée en façade viendra masquer les véhicules. Les surfaces pleines doivent être limitées, le cas échéant au soubassement.

### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront être refusés en cas d'atteinte à la vue depuis le domaine public.

Les toitures terrasses pourront être interdites sur les immeubles anciens.

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

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

#### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit, le mur bahut et le barreaudage étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage seront établies sur la base d'un rapport de proportion de

1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

- soit d'un barreaudage vertical droit de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,60 m

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisées.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics et nécessairement accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpanes.

## **ARTICLE 5 -UB- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 30% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre.

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* »

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront aménagés :

- soit en espace vert
- soit en placette urbaine assurant une continuité de l'espace public sous réserve d'un traitement de sol qualitatif qui ne sera en aucun cas en enrobé ou autre matériau d'aspect similaire.

En cas de retrait important des bâtiments par rapport aux espaces publics (de l'ordre de 10 m ou plus) : des arbres de haute tige ou une pergola végétalisée procurant ombrage doivent être plantés.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite. Seuls peuvent y être autorisées celles destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront aménagés en espace vert. Les clôtures seront par ailleurs accompagnées de plantes grimpanes ou d'une haie libre.

## 5.6 Traitement des espaces verts

Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2 m.

Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les jardinières amovibles ne sont pas autorisées.

## 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Nota bene : Les dispositions ci-après s'appliquent également aux aires de stockage de véhicules en attente de commercialisation et/ou de réparation dans les concessions et garages automobiles.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en une seule rangée ou en deux rangées de part et d'autre d'une voie interne, chaque rangée sera :

- soit accompagnées d'une haie végétale basse ou d'un massif fleuri dans lequel seront plantées des arbres de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, à raison d'un arbre tous les 5 m,
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Quel que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places de stationnement seront composées de matériaux drainant et végétalisées.

### Exemples d'aménagements attendus



Lorsque les places de stationnement sont réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment et que le mur de soubassement est majoritairement plein, celui-ci sera :

- soit recouvert de plantes grimpantes,
- soit masqué par une haie végétale,
- soit accompagné d'une pergola végétalisée.

### 5.8 Aires de jeu et de loisirs

Pour tout projet de 100 logements et plus, éloigné de plus de 500 m d'un jardin public existant ou en projet, une aire de jeu pour les enfants sera aménagée et intégrée aux espaces verts. L'aire de jeu comprendra des zones ombragées, sera accompagnée d'assises et d'une fontaine d'eau potable.

### 5.9 Matériaux

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant.

### 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposés par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisants.

## ARTICLE 6 -UB- STATIONNEMENT

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement seront principalement réalisées :
  - soit dans le volume du bâtiment, en sous-sol et/ou rez-de-chaussée, sans compromettre la réalisation de surfaces d'activités ou d'équipements en rez-de-chaussée des constructions édifiées en bordure des voies desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale
  - soit enterrés, indépendamment des bâtiments,
  - soit sous forme de parking silo.
- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 30 places, ou, au-delà, un quart du nombre total des places à réaliser.
- Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être implantées sur le côté ou à l'arrière du(des) bâtiment(s) donnant sur les voies et jardins publics ; en aucun cas entre la(les) bâtiment(s) et l'emprise publique.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 30, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 30 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privés alignés ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Pour les destinations « *Equipement d'intérêt collectif et services publics* » et « *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements.

**NB** : ZBD = Zone de Bonne Desserte délimitée aux documents graphiques

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Hors ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li> <li>• Autres catégories de logements : minimum 1,5 place par logement créé</li> </ul> Dans la ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 0,5 place par logement créé</li> <li>• Autres catégories de logements : 1 place par logement créé</li> </ul>
	Hébergement	Hors ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>• Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul> Dans la ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements mentionnés aux 2° à 3° de l'article L.151-34 : 1 place pour 6 lits</li> <li>• Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 6 lits</li> </ul>

Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Restauration	Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies
	Commerce de gros	Hors et dans la ZBD : 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers + 2 places minimum pour les véhicules utilitaires nécessaires au chargement et déchargement des marchandises
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies
	Hôtels	Hors ZBD : minimum 1 place pour 2 chambres Dans la ZBD : minimum 1 place pour 4 chambres
	Cinéma	Hors ZBD : minimum 1 place pour 10 fauteuils – maximum 1 place pour 5 fauteuils Dans la ZBD : minimum non réglementé - maximum 1 place pour 10 fauteuils
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieu de culte	Non réglementé
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
	Bureau	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
	Centre de congrès et d'exposition	Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 7 -UB- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

### **ARTICLE 8 -UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



# ZONE UC

**Caractère de la zone :**

Zone urbaine mixte de densité intermédiaire composée d'immeubles collectifs et de maisons de ville pouvant regrouper plusieurs logements.

Elle se compose de trois secteurs différenciés selon la hauteur des bâtiments autorisée :

- le secteur UCa
- le secteur UCb
- le secteur UCc

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -UC- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(1)
	Restauration	
	Commerce de gros	(2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	(4)
	Autres équipements recevant du public	(5)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autres occupations du sol	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(6)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que les surfaces de vente n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les constructions, aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale.
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur, sauf pour les étalages alimentaires de fruits et légumes.
- Des dérogations à la surface de vente maximale autorisée peuvent toutefois être admises si la surface de vente existante à la date d'exécution du PLU excède 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que l'activité s'inscrive dans le volume existant,
- Les changements de sous-destination visant à augmenter la surface affectée à l' « *Artisanat et commerce de détails* » par agrandissement et regroupement de locaux au-delà de 300 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés.

(2) « Commerce de gros », à condition :

- que les surfaces de vente et/ou de stockage n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- de ne pas générer un flux de véhicules excessif pour le voisinage,
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur.

(3) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(4) « Lieux de culte », à condition :

- qu'il s'agisse d'extensions mesurées, de la mise au norme ou de la remise en état des bâtiments existants ayant déjà cette sous-destination.

(5) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(6) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le secteur de projet délimité au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme, délimité sur les documents graphiques :

Au sein du secteur de projet délimité aux documents graphiques et nonobstant le caractère autorisé des constructions ou autorisé dans le respect des prescriptions édictées ci-avant, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes peut être autorisé, pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.

Les extensions sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, sous réserve du respect des autres règles édictées ci-après.

## **ARTICLE 2 -UC- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet

### **2.2 Mixité sociale**

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

<h2 style="text-align: center;"><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
---

## **ARTICLE 3 -UC- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

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

### **3.2 Hauteur des constructions**

Dans le secteur UCa :

- la hauteur ne doit pas excéder 15 m (équivalent R+4),

Dans le secteur UCb :

- la hauteur ne doit pas excéder 12 m (équivalent R+3),

Dans le secteur UCc :

- la hauteur ne doit pas excéder 9 m (équivalent R+2),
- afin de préserver les vues existantes sur le littoral le long de la route supérieure de Cardo (RD64) et le long de la RT11 , les constructions édifiées sur les terrains situés en contrebas de la voie

doivent être implantées de façon à ce que les faitages des toitures soient situés au minimum à 1 mètre au-dessous de la cote altimétrique de la route, mesurée au droit de la construction.

- Pour des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur, des aménagements modérés dans la limite de la hauteur existante pourront être autorisés. Les extensions devront toutefois respecter ce principe.

Les hauteurs maximales indiquées ci-avant en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 m minimum.

Les éléments tels que les pergolas végétalisées ou les brise-soleils procurant ombrage intégrés aux bâtiments ne sont pas soumis à cette règle et peuvent être implantés jusqu'à la limite d'emprise des voies et espaces publics.

#### Règles alternatives :

Lorsqu'une voie comprend des bâtiments majoritairement à une distance inférieure ou supérieure aux 4 m minimum précisés ci-avant, un alignement avec les bâtiments immédiatement voisins ou l'ordonnement général de la rue est à rechercher et pourra être exigé.

Sous réserve de ne pas créer de gêne ou de problèmes de visibilité pour la circulation automobile, des piétons et des cycles, la distance pourra également être réduite jusqu'à 2 m en cas de terrain en forte pente si cela permet une meilleure insertion du projet, sous réserve de ne pas compromettre l'ordonnement général de la rue.

Pour les constructions existantes ne respectant la distance minimale de 4 m, une extension mesurée dans le prolongement et à l'alignement du bâtiment existant peut être autorisée, sous réserve de ne pas créer de gêne ou de problèmes de visibilité pour la circulation automobile, des piétons et des cycles, en respectant un recul minimal de 2 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux pagliaghji existants qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport à la voie.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur les limites séparatives, elles respecteront une marge de recul de 4 m minimum.

Le linéaire de façade continu ne doit pas excéder 40 m, qu'il soit composé d'une ou plusieurs constructions accolées.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et annexes pour lesquels la distance n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 4 -UC- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone UC est destinée à recevoir des habitations sous forme de maisons individuelles, maisons de ville et de collectifs insérés dans le tissu pavillonnaire ainsi que des bâtiments mixte de gabarits similaires.

Les villas individuelles, groupées ou non peuvent y être autorisées.

#### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments est fixée à 30 m.

Les façades des bâtiments collectifs correspondant à la sous-destination « *logements* », ainsi que les « *hébergements* » et « *hôtels* » comprendront au minimum des balcons.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits. Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnement du bâtiment.

Les parkings silos doivent présenter une harmonie architecturale avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés et présenter une qualité architecturale évidente. Une structure verticale ajourée placée en façade viendra masquer les véhicules. Les surfaces pleines doivent être limitées, le cas échéant au sous-bassement.

La zone est pour partie concernée par les dispositions du SPR ; s'y référer.

#### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront être refusés en cas d'atteinte à la vue depuis le domaine public.

Les toitures terrasses pourront être interdites sur les immeubles anciens.

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

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans les secteurs concernés par les dispositions du SPR ; s'y référer.

Hors secteur concerné par le SPR, en cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

##### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit, le mur bahut et le barreaudage étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excèdera pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
- soit d'un barreaudage vertical droit de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- Les murs bahut seront en pierre ou enduits dans des tons en harmonie avec les autres clôtures édifiées dans la rue.
- Les clôtures seront préférentiellement accompagnées de haies ou plantes grimpantes.

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisées.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics et nécessairement accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

## **ARTICLE 5 -UC- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 40% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre.

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* »

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet.

Dans les secteurs concernés par les dispositions du SPR ; s'y référer.

Que le secteur soit couvert ou non par le SPR, un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction. Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet, et notamment lorsque les boisements se prolongent sur les parcelles voisines. Au minimum 70 % de la surface des bosquets et des arbres isolés devront donc être maintenus.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront aménagés :

- soit en espace vert
- soit en placette urbaine assurant une continuité de l'espace public sous réserve d'un traitement de sol qualitatif qui ne sera en aucun cas en enrobé ou autre matériau d'aspect similaire.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite, sauf pour les bâtiments correspondant à la sous-destination logement et à la topologie des villas individuelles, dans la limite d'une place de stationnement.

Pour les autres sous-destination et typologies de constructions, seuls peuvent y être autorisées les stationnements destinés aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront aménagés en espace vert. Les clôtures seront par ailleurs accompagnées de plantes grimpantes ou d'une haie libre.

## 5.6 Traitement des espaces verts

Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2 m.

Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les jardinières amovibles ne sont pas autorisées.

## 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage

Les aires de stationnements à l'air libre de plus de 5 places seront recouvertes d'un matériau drainant et végétalisées et accompagnées d'une pergola également végétalisée par des plantes grimpantes.

Ces dispositions s'appliquent également aux aires de stockage de véhicules en attente de commercialisation et/ou de réparation dans les concessions et garages automobiles.

*Exemple d'aménagement à privilégier  
stationnements réalisés à l'air libre, recouverts d'un matériau drainant et végétalisés*



Lorsque les places de stationnement sont réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment et que le mur de soubassement est majoritairement plein, celui-ci sera :

- soit recouvert de plantes grimpantes,
- soit masqué par une haie végétale,
- soit accompagné d'une pergola végétalisée.

## 5.8 Aires de jeu et de loisirs

Pour tout projet de 100 logements et plus, éloigné de plus de 500 m d'un jardin public existant ou en projet, une aire de jeu pour les enfants sera aménagée et intégrée aux espaces verts. L'aire de jeu comprendra des zones ombragées, sera accompagnée d'assises et d'une fontaine d'eau potable.

## 5.9 Matériaux

Se référer au SPR.

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant.

## 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposés par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

## ARTICLE 6 -UC- STATIONNEMENT

---

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement seront principalement réalisées :
  - soit dans le volume du bâtiment, en sous-sol et/ou rez-de-chaussée, sans compromettre la réalisation de surfaces d'activités ou d'équipements en rez-de-chaussée des constructions édifiées en bordure des voies desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale
  - soit enterrés, indépendamment des bâtiments,
  - soit sous forme de parking silo.
- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 20 places ou, au-delà, un quart du nombre total des places à réaliser.
- Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être implantées sur le côté ou à l'arrière du(des) bâtiment(s) donnant sur les voies et jardins publics ; en aucun cas entre la(les) bâtiment(s) et l'emprise publique.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 20, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 20 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privatifs alignés ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Pour les destinations « *Equipement d'intérêt collectif et services publics* » et « *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements.

**NB :** ZBD = Zone de Bonne Desserte délimitée aux documents graphiques

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	<p>Hors ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li> <li>Autres catégories de logements : minimum 1,5 place par logement créé</li> </ul> <p>Dans la ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 0,5 place par logement créé</li> <li>Autres catégories de logements : 1 place par logement créé</li> </ul>
	Hébergement	<p>Hors ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul> <p>Dans la ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergements mentionnés aux 2° à 3° de l'article L.151-34 : 1 place pour 6 lits</li> <li>Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 6 lits</li> </ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	<p>Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</p> <p>Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</p>
	Restauration	<p>Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies</p> <p>Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies</p>
	Commerce de gros	<p>Hors et dans la ZBD : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers + 2 places minimum pour les véhicules utilitaires nécessaires au chargement et déchargement des marchandises</p>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies</p> <p>Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies</p>
	Hôtels	<p>Hors ZBD : minimum 1 place pour 2 chambres</p> <p>Dans la ZBD : minimum 1 place pour 4 chambres</p>
	Cinéma	<p>Hors ZBD : minimum 1 place pour 10 fauteuils – maximum 1 place pour 5 fauteuils</p> <p>Dans la ZBD : minimum non réglementé - maximum 1 place pour 10 fauteuils</p>
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p> <p>Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public		
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
	Bureau	<p>Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p>
	Centre de congrès et d'exposition	

	Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
--	--

### **6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées**

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

### **6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos**

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 7 -UC- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

### **ARTICLE 8 -UC- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



# ZONE UD

## **Caractère de la zone :**

Zone urbaine de moindre densité où l'habitat individuel prédomine. La zone peut accepter de petits collectifs et une mixité des fonctions urbaines peut y être développée tout en préservant les qualités environnementales du tissu urbain existant. Elle peut également accueillir des exploitations agricoles.

Elle se compose de six secteurs différenciés notamment selon la hauteur des bâtiments autorisée :

- le secteur UDa, correspondant à une opération récemment réalisée sur les hauteurs d'Uccini, et au quartier de Subigna, où une densité un peu plus soutenue est à rechercher,
- le secteur UDb, correspondant aux espaces urbanisés des collines, y compris Agliani, où une densité un peu plus soutenue est à rechercher,
- le secteur UDC, correspondant à certains espaces urbanisés inclus pour la plus grande partie dans le SPR pouvant être modérément confortés à proximité du village de Cardo, et Gradiccia et Fort Lacroix,
- le secteur UDd, correspond à un secteur urbanisé mal desservi en infrastructures interne, au Nord de la commune, où seules des extensions mesurées des bâtiments existants peuvent être autorisées,
- le secteur UDe, concerne les secteurs où le SPR n'autorise que les extensions mesurées en rez-de-chaussée des constructions existantes, principalement localisés dans le prolongement du village de Cardo, au pied du relief collinaire de Fort Lacroix et à l'extrémité Est du vallon de Monserato.
- le secteur UDf, correspond au hameau de Suerta et à un espace bâti en rive Nord du Lupinu à Uccini, tous deux en discontinuité urbaine au sens de la loi littoral, où seules des extensions mesurées des bâtiments existants et, uniquement par dérogation, les nouveaux bâtiments agricoles peuvent être autorisés.

## **Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -UD- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	(1)
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	(2)
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(3)
	Restauration	
	Commerce de gros	(4)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(5)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	(6)
	Autres équipements recevant du public	(7)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	(8)

Autres occupations du sol	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les parkings silos, hors équipement public	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(9)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Exploitation agricole », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'élevage ou autre type d'activité incompatible avec la proximité des zones d'habitat au regard des risques sanitaires ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- que dans les espaces présentant un risque lié à l'amiante naturelle, les sols originels ne soient pas travaillés.
- De plus, dans le secteur UDF :
  - que les constructions soient réalisées prioritairement par réhabilitation des constructions existantes,
  - que, sauf contrainte réglementaire, et si la création de bâtiments distincts est nécessaire, ceux-ci soient regroupés avec une distance maximale de 15 m entre chaque bâtiment,
  - pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :
    - ❖ qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production,
    - ❖ qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
    - ❖ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
    - ❖ qu'il ne s'agisse pas de méthaniseur
    - ❖ l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CTPENAF.
  - que, s'il s'agit d'activités agricoles sous forme de jardins familiaux, jardins partagés ou jardins pédagogiques :
    - ❖ seuls des abris nécessaires au stockage et au rangement des outils peuvent être autorisés :
    - ❖ en priorité par réhabilitation du patrimoine bâti ancien existant et dans la limite de l'emprise au sol existante
    - ❖ ou dans la limite d'un abri de 40 m<sup>2</sup> pour 1000 m<sup>2</sup> de surface cultivée lorsque le secteur ne comprend pas de bâtiment
    - ❖ sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
    - ❖ les abris doivent être démontables et permettre un retour du site à l'état naturel.
  - Conformément au code de l'urbanisme :
    - ❖ Les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ne peuvent être autorisées que par dérogation avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Conseil des Sites de Corse (CSC) et de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF),
    - ❖ Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
    - ❖ Cette disposition ne fait pas obstacle aux travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, implantées en discontinuité des espaces urbanisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

(2) « Logements » :

- Dans le secteur Udf :
  - Les nouvelles constructions à destination de logement ne peuvent être autorisées qu'à condition :
    - ❖ d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole, et prioritairement par réhabilitation de bâtiment(s) existant(s),
    - ❖ que la construction soit édifée sur la même unité foncière que :
      - le lieu de production agricole
      - les bâtiments agricoles
      - le siège d'exploitation
    - ❖ que l'ensemble des constructions édifées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après travaux,
    - ❖ que les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal soient réalisées dans les mêmes conditions d'implantation et de surface que pour les logements non rattachés à une exploitation agricole, précisées aux alinéas précédents.
    - ❖ sauf contrainte réglementaire lié à la salubrité, le bâtiment sera implanté à une distance maximale de 15 m par rapport au(x) bâtiment(s) répondant à la sous-destination « exploitation agricole »
    - ❖ que le projet d'ensemble (bâtiments d'exploitation et logement) s'insère de manière évidente dans le paysage du site.
  - Conformément au code de l'urbanisme :
    - ❖ Elles ne peuvent être autorisées que par dérogation avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Conseil des Sites de Corse (CSC) et de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF)
    - ❖ Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux autres secteurs de la zone UD.

(3) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que les surfaces de vente n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les constructions, aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale.
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur, sauf pour les étagères alimentaires de fruits et légumes.
- Des dérogations à la surface de vente maximale autorisée peuvent toutefois être admises si la surface de vente existante à la date d'exécution du PLU excède 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que l'activité s'inscrive dans le volume existant,
- Les changements de sous-destination visant à augmenter la surface affectée à l'« *Artisanat et commerce de détails* » par agrandissement et regroupement de locaux au-delà de 300 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés.

(4) « Commerce de gros », à condition :

- que les surfaces de vente et/ou de stockage n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- de ne pas générer un flux de véhicules excessif pour le voisinage,
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur.

(5) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol,
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la

Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(6) « Lieux de culte », à condition :

- qu'il s'agisse d'extensions mesurées, de la mise au norme ou de la remise en état des bâtiments existants ayant déjà cette sous-destination.

(7) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

(8) « Cuisine dédiée à la vente en ligne », à condition :

- que la surface d'activité n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(9) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

## **ARTICLE 2 -UD- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **2.2 Mixité sociale**

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

<h2 style="text-align: center;"><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
---

## **ARTICLE 3 -UD- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

Quel que soit le secteur :

Il est rappelé que les constructions telles que les terrasses minéralisées, généralement dans le prolongement du(des) bâtiment(s) et dépourvues de végétation, sont comprises dans l'emprise au sol des constructions. Ces dernières doivent avoir une emprise au sol inférieure de moitié, au minimum, à celle du(des) des bâtiment(s).

Dans les secteurs UDa et UDb :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### Dans le secteur UDc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie de l'unité foncière, sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>.

#### Dans les secteurs UDd et UDe :

Pour toutes les sous-destinations autorisées dans ces secteurs, seules les extensions mesurées et les annexes sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>, sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, dans le secteur UDd les nouvelles constructions correspondant à la sous-destination « *exploitation agricole* », peuvent être autorisées sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.

#### Dans le secteur Udf :

Pour toutes les sous-destinations autorisées dans ce secteur, seules les extensions mesurées et les annexes sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>, sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, les nouvelles constructions correspondant aux sous-destinations « *exploitation agricole* » et « *logement* » peuvent être autorisées dans les conditions fixées à l'alinéa « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières », sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.

### **3.2 Hauteur des constructions**

#### Dans le secteur UDa :

- la hauteur ne doit pas excéder 12 m (équivalent R+3).

#### Dans le secteur UDb :

- la hauteur ne doit pas excéder 9 m (équivalent R+2).

#### Dans les secteurs UDc, UDd et Udf :

- la hauteur ne doit pas excéder 7 m (équivalent R+1).

#### Dans le secteur UDe :

- la hauteur ne doit pas excéder 3 m (équivalent plain-pied).

Les hauteurs maximales indiquées ci-avant en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

Afin de préserver les vues existantes sur le littoral le long de :

- la route supérieure de Cardo (RD64)
- la route inférieure de Cardo (RD64)
- la route de Saint-Florent à Bastia (RD81)

les constructions édifiées sur les terrains situés en contrebas de la voie doivent être implantées de façon à ce que les faitages des toitures soient situés au minimum à 1 mètre au-dessous de la cote altimétrique de la route, mesurée au droit de la construction.

Pour des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur, des aménagements modérés dans la limite de la hauteur existante pourront être autorisés. Les extensions devront toutefois respecter ce principe.

Des dérogations à cette règle pourront être accordées :

- pour l'extension par surélévation des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle édictée et qui obstruent déjà la vue sur le littoral, dans la limite de l'emprise du cône de vue déjà obstrué

- ou si, localement, depuis la voie et au droit de la parcelle, il n'existe pas de cône de vue significatif ou de qualité sur la mer, compte tenu de la position géographique de la parcelle dans le relief.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Dans certains secteurs le SPR impose une marge de recul de 10 m. S'y référer.

Hors secteurs concernés par le SPR : les constructions doivent être implantées à une distance de 5 m minimum.

#### Règle alternative :

Dans les terrains de forte pente cette distance peut être ramenée à 2 m sous réserve d'être implantée à 6 m minimum de l'axe de la voie et de ne pas présenter de danger pour la circulation générale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux pagliaghji existants qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport à la voie.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux pagliaghji existants qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une opération d'ensemble comprenant un groupement de bâtiments devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique aux limites du terrain avant division.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

En outre, des règles de retrait différentes pourront s'appliquer aux terrains particulièrement étroits ou aux terrains concernés par des parties pentues dans un objectif d'éviter de construire dans la pente.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 5 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et annexes pour lesquels la distance n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 4 -UD- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone UD est destinée à recevoir des logements individuels sous forme de villas ainsi que des petits collectifs s'apparentant à de grandes villas.

Les constructions doivent s'insérer dans l'écrin végétal présent sur le site et valoriser le système de terrasse en s'insérant dans la topographie formée par celles-ci et en limitant leur artificialisation.

La typologie maisons individuelles groupées en bande où chaque maison est identique est proscrite, de même que les immeubles collectifs sous forme de barres ou de tours.

Typologies architecturales à rechercher pour les petits collectifs insérés au tissu pavillonnaire :

*Exemples de petits collectifs en R+2 reprenant les codes de l'architecture traditionnelle*



*Exemples de petits collectifs ou grandes villas en R+2 regroupant plusieurs logements de formes compactes comprenant des décrochés de façade et de toiture permettant une bonne insertion architecturale et paysagère, la préservation des espaces libres, notamment des terrasses végétalisées ou cultivées*



*Exemples de petits collectifs en R+1 compacts bien insérés à la topographie et à la typologie pavillonnaire du secteur, avec un accès commun et permettant une bonne préservation (moindre artificialisation) des espaces libres*



Les autres destinations et sous destinations autorisées devront être en harmonie avec ces typologies et les constructions existantes.

Certains bâtiments sont concernés par le SPR ; s'y référer.

#### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments, des fronts bâtis des bâtiments accolés et des bâtiments existants faisant l'objet d'extensions, est fixée à 35 m extensions comprises.

Sauf à reprendre les codes de l'architecture traditionnelle (cf exemple illustré à l'article précédent) les bâtiments comprendront des décrochés de façade.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits.  
Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnement du bâtiment.

### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Les toitures terrasses pourront être interdites sur les immeubles anciens.

Les toitures seront nécessairement en pente pour les bâtiments édifiés à des niveaux R+2.

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

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

#### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple, le mur bahut et le barreaudage ou d'un grillage souple étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage ou d'un grillage souple seront établies sur la base d'un rapport de proportion de 1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
- soit d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 1,20 m

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisées, notamment celles constituées de treillis sous forme de panneaux modulaires rigides et les murs pleins d'une hauteur supérieure à celle précisée à l'alinéa précédent.

Les murs bahut et murets seront soit recouverts d'un enduit lisse dans des teintes en harmonie avec le site, les constructions et les clôtures voisines, soit en pierre ou en parement pierre.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut et le muret seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics.

## **ARTICLE 5 -UD- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SURFACES NON-BATIES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 60% de la surface de chaque parcelle support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre et/ou en tant qu'espace cultivable en pleine terre (production maraichère ou verger, professionnelle ou privative).

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* »

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Dans les secteurs concernés par les dispositions du SPR ; s'y référer.

Que le secteur soit couvert ou non par le SPR, un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction. Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet, et notamment lorsque les boisements se prolongent sur les parcelles voisines. Au minimum 70 % de la surface des bosquets et arbres isolés devront donc être maintenus.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront conservées dans leur état naturel ou aménagés en espace vert. Elles devront en tous les cas être végétalisées.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite, sauf pour les bâtiments correspondant à la sous-destination logement et à la topologie des villas individuelles, dans la limite d'une place de stationnement et à l'air libre.

Pour les autres sous-destination et typologies de constructions, seuls peuvent y être autorisées les stationnements destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront conservées dans leur état naturel ou aménagés en espace vert. Elles devront en tous les cas être végétalisées.

### **5.6 Traitement des espaces verts**

Les espaces verts et espaces libres collectifs devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les espaces verts devront être traités avec une certaine sobriété de manière à ce que la végétation soit la plus naturelle possible, la végétation ornementale est à limiter aux abords immédiats des bâtiments.

Pour les espaces verts accompagnant les constructions répondant à la destination « *habitation* » : au minimum une planche (terrasse) entière et d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> devra être réservée pour un usage en tant que jardin potager ou verger.

### **5.7 Plantation des parcs de stationnement**

Les aires de stationnements à l'air libre de plus de 5 places côte à côte sur un même linéaire seront aménagées selon les caractéristiques suivantes :

- Traitement du sol :
  - soit recouvert d'un matériau drainant et végétalisé,

- soit d'aspect naturel, comme par exemple en stabilisé ou terre battue,
- Ombrage :
  - soit par la réalisation d'une pergola végétalisée par des plantes grimpantes.
  - soit par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux places de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage

## 5.8 Aires de jeu et de loisirs

Non réglementé.

## 5.9 Matériaux

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant. Un traitement aux aspect naturel, comme par exemple le stabilisé ou terre battue est à rechercher au maximum.

## 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie destinée à un usage au sein du bâtiment ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Lorsque les volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial, concernent la récupération des eaux de toiture et des terrasses, ils seront constitués de bassins maçonnés reprenant le vocabulaire des anciens bassins d'irrigation et devront être intégrés aux aménagements paysagers, notamment aux espaces devant être préservés pour un usage de jardin potager ou verger pour permettre leur arrosage par gravitation.

Si le règlement du zonage pluvial ne l'impose pas, le présent règlement recommande leur réalisation.

*Exemples de bassins traditionnels permettant le stockage de l'eau brute.*



Les autres volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

## ARTICLE 6 -UD- STATIONNEMENT

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 20 places, ou un quart du nombre total des places à réaliser.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 20, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 20 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privatifs alignés ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, le nombre total de place peut être réduit sans qu'il ne soit inférieur aux ¾ de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

**NB** : ZBD = Zone de Bonne Desserte délimitée aux documents graphiques

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Non réglementé – Toutefois, l'aire de stationnement doit être suffisante pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	<p>Hors ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li> <li>• Autres catégories de logements : minimum 2 places par logement créé</li> </ul> <p>Dans la ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 0,5 place par logement créé</li> <li>• Autres catégories de logements : 1 place par logement créé</li> </ul>
	Hébergement	<p>Hors ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>• Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul> <p>Dans la ZBD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements mentionnés aux 2° à 3° de l'article L.151-34 : 1 place pour 6 lits</li> <li>• Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 6 lits</li> </ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	<p>Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</p> <p>Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</p>
	Restauration	<p>Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies</p> <p>Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies</p>

	Commerce de gros	Hors et dans la ZBD : 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers + 2 places minimum pour les véhicules utilitaires nécessaires au chargement et déchargement des marchandises
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies
	Hôtels	Hors ZBD : minimum 1 place pour 2 chambres Dans la ZBD : minimum 1 place pour 4 chambres
	Cinéma	Hors ZBD : minimum 1 place pour 10 fauteuils – maximum 1 place pour 5 fauteuils Dans la ZBD : minimum non réglementé - maximum 1 place pour 10 fauteuils
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Bureau	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Minimum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 -UD- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

De plus :

Les nouveaux accès débouchant sur :

- la route supérieure de Cardo
- la route inférieure de Cardo
- la route de Saint Florent à Bastia
- le chemin d'Agliani

doivent être limités.

En cas de division parcellaire, lorsque l'unité foncière dispose déjà d'un accès, aucun autre ne sera autorisé ; celui existant devra être mutualisé afin d'éviter les percées trop nombreuses qui nuiraient à la préservation des ouvrages d'accompagnement des anciens chemins notamment et qui viendraient perturber le trafic.

## **ARTICLE 8 -UD- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*

# ZONE UE

## **Caractère de la zone :**

La zone UE est principalement destinée aux activités économiques.

Elle comporte quatre secteurs :

- le secteur UEa : incluant le parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques
- le secteur UEb : correspondant à une zone d'activité mixte
- le secteur UEc : correspondant à une zone d'activité mixte à l'Est de la RT11, soumise à règles spécifiques en raison de sa proximité avec le littoral
- le secteur UEd : secteur dédié aux logements au sein du parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques.

## **Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -UE- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

		UEa	UEb	UEc	UEd
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
Sous-destinations	Exploitation agricole	(1)	(1)	(1)	
	Exploitation forestière				
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>				
Sous-destinations	Logement	(2)	(2)	(2)	
	Hébergement	(3)	(3)	(3)	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>				
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(4)	(4)	(4)	
	Restauration		(5)	(5)	
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>				
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(6)	(6)	(6)	(6)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Lieu de culte				
	Autres équipements recevant du public	(7)	(7)	(7)	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>				
Sous-destinations	Industrie	(8)		(8)	
	Entrepôt				
	Bureau		(9)		
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

Autres occupations du sol	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec les autres activités déjà présentes à proximité ou fonction résidentielle des zones urbaines mitoyennes	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(10)

## 1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Exploitation agricole », à condition :

- qu'il s'agisse de cultures hors sol.
- ou de bâtiments et installations dédiées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

(2) « Logement », à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées pour chaque secteur,
- qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions destinées aux activités, et sauf impératif technique à l'exclusion du rez-de-chaussée,
- que l'activité et l'habitation disposent d'un seul accès et que celui-ci soit commun,
- qu'un seul logement par unité foncière soit réalisé,
- que la Surface de Plancher n'excède pas :
  - dans le secteur UEa : 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - dans le secteur UEb et UEc : 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

(3) « Hébergement », à condition

- qu'il s'agisse de foyer de travailleurs ou d'établissement assimilable à cette catégorie.

(4) « Artisanat et Commerce de détail », à condition :

- En secteur UEa :
  - que les surfaces de vente de produits alimentaires soient limitées à 500 m<sup>2</sup> maximum (ex : boulangerie, boucherie, épiceries, supermarchés, ...).
- En secteur en UEb et UEc:
  - que les nouveaux commerces de détail soient rattachés à une activité artisanale ou industrielle autorisée dans le secteur, que les produits proposés à la vente soient dans le prolongement de l'acte de production, et que la surface de vente soit dans le même volume ou sur la même unité foncière que le site de production ; les surface de vente étant limitées à 500 m<sup>2</sup>
  - les nouveaux commerces de détail ne répondant pas aux critères précédemment définis sont interdits,
  - pour les commerces de détail existants ne répondant pas à ces critères, seuls les travaux d'adaptation et de mise aux normes sanitaires ou de sécurité peuvent être autorisés, sans augmentation des surfaces de vente.

(5) Restauration, à condition :

- En secteur UEb :
  - que la structure ou espace dédié à la restauration soit destinée à la restauration d'entreprise,
  - que, pour les nouvelles activités dédiées à la restauration rapide ou à emporter, la surface d'accueil de la clientèle soit limitée à 50 m<sup>2</sup>,

- le changement de destination ou de sous-destination d'une activité autorisée dans le secteur pour la sous-destination restauration est interdite, à l'exception des locaux destinés à la restauration d'entreprise
  - pour les activités existantes hors restauration d'entreprise : seuls les travaux d'adaptation et de mise aux normes sanitaires ou de sécurité sont autorisés, sans augmentation de la capacité d'accueil.
  - En secteur UEc :
    - que la surface dédiée à la restauration soit liée et rattachée à une activité hôtelière,
    - le changement de destination ou de sous-destination d'une activité autorisée dans le secteur pour la sous-destination restauration est interdite.
- (6) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :
- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
  - qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol,
  - que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.
- (7) « Autres équipements recevant du public », à condition :
- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.
- (8) « Industrie » à condition :
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage, ou de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants, lorsque les terrains sont situés au contact de la zone résidentielle.
- (9) « Bureaux » à condition :
- d'être des locaux accessoires à une activité autorisée dans le secteur et uniquement aux étages supérieurs du bâtiment d'activité.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

- (10) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
  - de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

## **ARTICLE 2 -UE- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet.

### **2.2 Mixité sociale**

Sans objet.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 -UE- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UEa et UEb :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs UEd :

- Non réglementé

Dans le secteur UEc :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. L'implantation des bâtiments devra dégager au maximum les perspectives sur la mer depuis la RT11.

### 3.2 Hauteur des constructions

Dans le secteur UEa :

- la hauteur ne doit pas excéder 18 m.

Dans le secteur UEb :

- la hauteur ne doit pas excéder 12 m.

Dans le secteur UEc :

- la hauteur ne doit pas excéder 9 m.

Dans le secteur UEd :

- la hauteur ne doit pas excéder 7 m.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

#### 3.3.1 Le long de la RT11

Les constructions doivent être implantées à une distance de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie et les façades donnant sur la RT11 devront être parallèles à celle-ci.

#### Règle alternative :

Des retraits supplémentaires pourront être imposés pour respecter ou constituer un alignement des fronts bâtis ou pour tout motif lié à la sécurité.

#### 3.3.2 Le long des autres voies

Dans le secteur UEa :

- Les bâtiments doivent être implantées à une distance minimale de 5 m.

Dans les secteurs UEb et UEc :

- Les bâtiments doivent être implantées à une distance minimale de 4 m. Toutefois, en cas de création de pergola végétalisée, celle-ci peut être implantée jusqu'à la limite de l'emprise publique.

Dans le secteur UEd :

- Les bâtiments doivent être implantées à une distance minimale de 2 m.

Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs.

#### Règles alternatives :

Des retraits supplémentaires pourront être imposés pour respecter ou constituer un alignement des fronts bâtis ou pour tout motif lié à la sécurité.

Les éléments tels que les pergolas végétalisées ou les brise-soleils procurant ombrage intégrés aux bâtiments ne sont pas soumis à cette règle et peuvent être implantés jusqu'à la limite d'emprise des voies et espaces publics.

De plus, dans le secteur UEa :

- Une implantation en limite de l'emprise publique pourra être autorisée pour une partie de l'établissement sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - o l'élément bâti implanté à l'alignement doit faire partie intégrante du volume du bâtiment principal et ne pas constituer une annexe ;
  - o le linéaire de la façade implantée à l'alignement ne doit pas excéder 30 m ;
  - o l'architecture de la partie de bâtiment concernée doit être particulièrement soignée et sa volumétrie doit participer à la structuration de l'espace public ;
  - o l'élément bâti implanté en limite d'emprise doit avoir au moins un accès piéton sur l'espace public mitoyen.

### **3.3.3 Le long de la voie ferrée**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur UEa :

- Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

#### Règles alternatives

- Lorsque la forme des parcelles ou la configuration des sols rendent impraticable cette disposition : les prospects vis à vis des constructions existantes sur les propriétés voisines s'apprécient alors selon les dispositions de l'article 3.5 ci-après
- L'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentant un projet commun et/ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 40 m et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

Dans le secteur UEb :

- Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 5 m.

#### Règles alternatives :

- Cette distance pourra toutefois être ramenée à 3 m pour des questions d'urbanisme et d'architecture, notamment dans le cas d'extension pour respecter l'alignement des constructions existantes.

- L'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentant un projet commun et/ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 60 m et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée

Dans le secteur UEc :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m sur une des limites et à 10 m sur les autres limites.

Dans le secteur UEd :

- Les constructions devront être implantées :
  - o soit en limite séparative
  - o soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Règle alternative :

- Cette distance pourra être réduite à condition que les prospects et l'ensoleillement des constructions voisines ainsi que l'aménagement convenable des espaces non construits ne puissent s'en trouver compromis, notamment pour la création de liaisons architecturales ou de continuités de toiture entre bâtiments.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le secteur UEa :

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

Dans le secteur UEb :

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 5 m.

Dans le secteur UEc :

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 10 m.

Dans le secteur UEd :

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

Règle alternative :

- Cette distance peut être ramenée à 2 m en cas d'exiguïté de la parcelle ou si les façades en vis-à-vis ne comportent aucune baie éclairant les pièces principales affectées à l'habitat.

## **ARTICLE 4 -UE- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Organisation et qualité architecturale du bâti**

L'architecture doit être simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition.

Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale et préférentiellement adossées aux bâtiments principaux.

De plus, dans le secteur UEc :

- Les annexes seront nécessairement adossées aux bâtiments principaux.

Dans le secteur UEd :

- Les garages en sous-sol sont interdits : ils seront accolés ou incorporés au rez-de-chaussée.

#### **4.1 Traitement des dépôts et stockage des matériaux**

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur et, sauf impossibilité technique dûment justifiée, disposé sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses (haies ou plantes grimpantes sur treillis soudé) d'une hauteur au moins égale au trois quart de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4 m. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5 m des limites du terrain d'assiette du projet.

#### **4.2 Matériaux et couleurs des constructions**

Que ce soit pour les façades des bâtiments ou les clôtures, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites sont interdits.

Les couleurs trop vives ou criardes sont interdites.

Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

#### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Pour tout projet de construction neuve, de réhabilitation lourde ou de changement de destination, les toitures devront comporter des panneaux solaires photovoltaïques.

Pour les toitures en pente : leur inclinaison sera inférieure à 40% et le faitage orienté parallèlement à la plus grande longueur du bâtiment.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades, et être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Les antennes et paraboles, qui seront obligatoirement implantées en toiture, ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les installations techniques devront être masquées pour ne pas être visibles depuis l'espace public et seront implantées avec un retrait minimal de 2 m par rapport à la façade.

#### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

L'édification de réalisation de clôture n'est pas obligatoire. En cas de réalisation elles devront satisfaire aux règles ci-après.

Si des clôtures sont installées à moins de 6 m. du bord des cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de leur surveillance et de l'entretien, ni la circulation des engins mécaniques.

##### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les emprises publiques**

Dans tous les secteurs :

- Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

Dans les secteurs UEa, et UEd :

- le long des voies, emprises publiques et espaces collectifs de la ZAC :
  - o Les clôtures seront transparentes, constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire, doublées d'une haie végétale. Leur hauteur visible depuis l'espace public ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible depuis l'espace public ne doit pas dépasser 0,50 m de hauteur
  - o Au droit des accès, l'édification de piliers et murs peuvent être autorisés lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 6 m.
  - o Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture doit être supérieure à 2 m, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2 m, celui-ci devant être planté d'arbustes.

Dans les secteurs UEb et UEc :

- Le long de la RT11 :
  - o La délimitation entre l'emprise publique et l'espace privatif sera matérialisée par un muret d'une hauteur de 0,30 m maximum doublé d'un massif végétalisé ou d'une haie basse côté intérieur de la propriété.
- Le long des autres voies :
  - o Les clôtures seront composées d'un soubassement (mur bahut) surmonté d'un grillage léger ou de grilles métalliques à barreaudage droit et seront doublées d'une haie végétale ou accompagnées de plantes grimpantes. La hauteur visible de l'ensemble de la clôture depuis l'espace public ne doit pas dépasser 1,20 m et le rapport de hauteur entre le mur de soubassement et la partie grillagée sera d'1/3 - 2/3. Sont autorisés, au droit des accès, l'édification de piliers de même hauteur lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails.
  - o Les clôtures peuvent également être composées d'un simple muret, d'une hauteur de 0,40 maximum.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives**

Dans tous les secteurs :

- Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

Dans les secteurs UEa et UEd :

- Elles devront être réalisées dans les mêmes conditions que pour les clôtures donnant sur les voies et les emprises publiques, précisées ci-avant. Des haies végétales ou plantes grimpantes accompagneront nécessairement les clôtures.

Dans le secteur UEb :

- Les clôtures seront composées d'un soubassement (mur bahut) surmonté d'un grillage léger ou de grilles métalliques à barreaudage droit et doublées d'une haie végétale ou accompagné de plantes grimpantes. Leur hauteur visible de l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,20 m et le rapport de hauteur entre le mur de soubassement et la partie grillagée sera d'1/3 - 2/3.
- Les murs pleins peuvent toutefois être autorisés entre deux lots mitoyens; ils devront être enduits dans des tons en harmonie avec la construction principale; leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2 m. Ils seront accompagnés d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Dans le secteur UEc :

- Les clôtures seront composées d'un grillage léger ou de grilles métalliques à barreaudage droit, doublées d'une haie végétale ou accompagnées de plantes grimpantes. La hauteur visible de l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,20 m.
-

#### **4.5 Enseignes / publicité**

Dans tous les secteurs :

- Toutes enseignes autre que celles précisées ci-après, ainsi que les panneaux publicitaires, fixes ou amovibles, sont interdits.
- Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.
- Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

Dans le secteur UEa :

- L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle pourra être implantée :
  - o soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment de ne pas excéder 10% de la surface de la façade concernée ;
  - o soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser 2 m de hauteur et 4 m de longueur ;
  - o soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture et 4 m de longueur.
- Toutefois, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et pour les hôtels-restaurants, les enseignes peuvent être implantées au-dessus de la toiture sans que la hauteur totale du bâtiment et de l'enseigne ne dépassent une hauteur totale de 18 m
- Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci-avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite.
- Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.
- Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

Dans le secteur UEb et UEc :

- L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre.
- L'enseigne sera positionnée sous forme de bandeau en façade, au-dessus des vitrines et/ou entrées.
- Leur dimensionnement devra être limité afin de s'inscrire entre le rez-de-chaussée et le premier étage, lorsque le bâtiment comporte plusieurs étages.

Dans le secteur UEd :

- Tout type d'enseigne est interdit

### **ARTICLE 5 -UE- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au minimum 10% de la surface de chaque parcelle support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre.

#### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

#### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

En dehors de ripisylve, le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet.

## 5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics

Dans les secteurs UEa :

- les marges de recul imposées aux articles « 3.3 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » et « 3.4 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » doivent être végétalisées.

Dans les secteurs UEb et UEc :

- Le long de la RT11 :
  - o L'espace entre la façade du bâtiment et la RT11 doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
  - o La délimitation entre l'emprise publique et l'espace privatif matérialisée par un muret d'une hauteur de 0,30 m maximum sera doublé d'un massif végétalisé ou d'une haie basse d'une largeur minimale de 2 m, côté intérieur de la propriété.
  - o Les abords immédiats des bâtiments doivent être végétalisés sur une largeur minimale de 1 m.
- Le long des autres voies :
  - o Lorsque la distance entre la façade du bâtiment et la limite de l'emprise publique est inférieure à 5 m, cet espace ne peut en aucun cas être mobilisé pour le stationnement des véhicules. De ce fait, l'espace libre entre la façade du bâtiment sera végétalisée à l'exception, le cas échéant, des espaces nécessaires au stationnement des deux roues motorisés et des vélos ainsi que des entrées/sorties du bâtiment et de l'accès permettant de se rendre à l'arrière du bâtiment.

Dans les secteurs UEd :

- En bordure de la voie de liaison Bastia-Furiani :
  - o La haie végétale doit être préservée et peut être renforcée.
- Le long des autres voies :
  - o Non réglementé

## 5.5 Accompagnement des clôtures édifiées sur les limites séparatives

Les clôtures seront nécessairement accompagnées de plantes grimpantes ou d'une haie libre.

## 5.6 Traitement des espaces verts

Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les jardinières amovibles ne sont pas autorisées.

## 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Nota Bene : Les dispositions ci-après s'appliquent également aux aires de stockage de véhicules en attente de commercialisation et/ou de réparation dans les concessions et garages automobiles.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivants :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,

- En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
- Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en une seule rangée ou en deux rangées de part et d'autre d'une voie interne, chaque rangée sera :

- soit accompagnées d'une haie végétale basse ou d'un massif fleuri dans lequel seront plantées des arbres de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, à raison d'un arbre tous les 5 m,
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Quel que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places de stationnement seront composées de matériaux drainant et végétalisées.

#### *Exemples d'aménagements attendus*



Lorsque les places de stationnement sont réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment et que le mur de soubassement est majoritairement plein ou aveugle, celui-ci sera :

- soit recouvert de plantes grimpantes,
- soit masqué par une haie végétale,
- soit accompagné d'une pergola végétalisée.

#### **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Sans objet.

## 5.9 Matériaux

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant.

## 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

## ARTICLE 6 -UE- STATIONNEMENT

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privatifs ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, le nombre total de place peut être réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Il est rappelé que les places de stationnement exigées ci-après, doivent être réalisées sur le terrain support du projet sur des emplacements prévus à cet effet, en aucun cas sur les emprises publiques, et doivent être en quantité suffisante pour l'accueil des visiteurs.

**NB :** ZBD = Zone de Bonne Desserte délimitée aux documents graphiques

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destination	Exploitation agricole	Non réglementé – Toutefois, l'aire de stationnement doit être suffisante pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies et emprises publiques
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Hors ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li> <li>Autres catégories de logements : minimum 2 places par logement créé</li> </ul> Dans la ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 0,5 place par logement créé</li> <li>Autres catégories de logements : 1 place par logement créé</li> </ul>
	Hébergement	Hors ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul> Dans la ZBD : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergements mentionnés aux 2° à 3° de l'article L.151-34 : 1 place pour 6 lits</li> </ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée

		Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Restauration	Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies
	Commerce de gros	Hors et dans la ZBD : 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers + 2 places minimum pour les véhicules utilitaires nécessaires au chargement et déchargement des marchandises
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hors ZBD : 1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies
	Hôtels	Hors ZBD : minimum 1 place pour 2 chambres Dans la ZBD : minimum 1 place pour 4 chambres
	Cinéma	Hors ZBD : minimum 1 place pour 10 fauteuils – maximum 1 place pour 5 fauteuils Dans la ZBD : minimum non réglementé - maximum 1 place pour 10 fauteuils
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	Minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Entrepôt	Minimum 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Bureau	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Minimum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 -UE- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

De plus :

Les accès débouchant sur la RT11 doivent être limités.

Si l'accès peut être réalisé depuis une autre voie, celui-ci sera privilégié et pourra être imposé.

Les portails d'accès donnant sur la RT11 devront être en retrait d'au minimum 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Si l'activité implique des entrées/sorties de poids lourds ou d'autocars, les portails d'accès devront être réalisés au minimum à 18 m de l'emprise.

## **ARTICLE 8 -UE- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



# ZONE UP

**Caractère de la zone :**

Zone destinée aux activités portuaires.

Elle comprend trois secteurs qui se différencient par leur vocation principale :

- le secteur UPc correspondant au Port de commerce.
- le secteur UPt correspondant au Port de Toga
- le secteur UPvp correspondant au Vieux Port

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -UP- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	(1)
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	(2)
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(3)
	Restauration	
	Commerce de gros	(4)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	(5)
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipped d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	(6)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(7)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	(8)
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	(9)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	(10)
	Entrepôt	(11)
	Bureau	(12)
	Centre de congrès et d'exposition	(13)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

<b>Autres occupations du sol</b>	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec les autres activités déjà présentes à proximité ou fonction résidentielle des zones urbaines mitoyennes	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(14)
Tout aménagement, construction, installation ne correspondant pas aux destinations ou sous-destinations prévues au code de l'urbanisme	(15)

## 1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

(1) « Exploitation agricole », à condition :

- d'être liée à des activités liées à la pêche, à la conchyliculture ou à l'algoculture.

(2) « Logement », à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone,
- qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions destinées aux activités, et sauf impératif technique à l'exclusion du rez-de-chaussée,
- que l'activité et l'habitation disposent d'un seul accès et que celui-ci soit commun,
- qu'un seul logement par unité foncière soit réalisé,
- que la Surface de Plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- d'être situé dans les secteurs UPc et UPt uniquement

(3) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que les commerces proposent une offre d'achats répondant à un service de proximité, prioritairement axé sur les biens nécessaires aux plaisanciers, pêcheurs, et à l'entretien des navires dans le secteur UPt
- que les surfaces de vente n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- qu'en cas de changement de destination ou sous de destination de surfaces situées en rez-de-chaussée et sur rue pour ces catégories d'activités, celles-ci s'inscrivent dans le gabarit du rez-de-chaussée du bâtiment existant, si la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sauf pour les coopératives d'achat ou tout autre commerce en lien avec les activités liées à la mer, pour lesquelles la surface de plancher n'est par réglementée dans le secteur UPt
- sous réserve d'une AOT dans le secteur UPvp
- sous réserve de la mise en œuvre des prescriptions architecturales liées aux devantures, inscrites au SPR, dans les secteurs concernés

(4) « Commerce de gros », à condition :

- qu'il s'agisse de produits de la mer dans les secteurs UPt et UPvp

(5) « Hôtels », à condition :

- d'être localisé dans le secteur UPt uniquement

(6) « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », à condition:

- d'être localisé dans les secteurs UPt et UPc uniquement
- et que ces derniers soient en lien direct avec l'activité du port de commerce, les activités liées à la pêche, à la conchyliculture et l'algoculture, ou les activités nautiques.

(7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage.
- d'être localisé dans le secteur UPc uniquement

(8) « Equipements sportifs », à condition :

- d'être en lien avec les activités nautiques
- d'être localisé dans le secteur UPt uniquement

(9) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- dans le secteur UPt : qu'il s'agisse de salles polyvalente uniquement.
- dans le secteur UPc : qu'il s'agisse d'équipements liées et nécessaires aux activités du port de commerce
- dans le secteur UPvp : qu'il s'agisse d'équipement promouvant la fréquentation touristique tels que l'office du tourisme par exemple, les métiers de la mer ou les activités nautiques

(10) « Industrie », à condition :

- d'être localisé le secteur UPt, de ne pas générer de nuisance excessive pour la zone urbaine résidentielle limitrophe, et d'être en lien avec les activités liées à la mer
- d'être localisé le secteur UPc, et d'être en lien avec activités du port de commerce
- dans le secteur UPvp : non autorisé.

(11) « Entrepôt », à condition :

- d'être localisé le secteur UPt, de ne pas générer un flux de transit excessif, et d'être en lien avec les activités liées à la mer
- d'être localisé le secteur UPc, et d'être en lien avec activités du port de commerce
- dans le secteur UPvp : non autorisé

(12) « Bureaux », à condition :

- d'être localisé dans les secteurs UPc et UPt uniquement
- que les surfaces destinées à cette sous-destination ne soient pas situés au rez-de-chaussée des bâtiments dans le secteur UPt.
- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des ports ou aux activités implantées dans l'enceinte du Port de commerce

(13) « Centre de congrès et d'exposition », à condition :

- d'être localisé dans les secteurs UPt uniquement

(14) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins des activités autorisées,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

(15) « Tout aménagement, construction, installation ne correspondant pas aux destinations ou sous-destinations prévues au code de l'urbanisme », à condition :

- d'être autorisé ou de ne pas être interdit dans les actes de concession.

## **ARTICLE 2 -UP- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet.

### **2.2 Mixité sociale**

Sans objet.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 -UP- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### 3.2 Hauteur des constructions

Dans le secteur UPc :

- la hauteur ne doit pas excéder 12 m, sauf impératif technique lié au fonctionnement ou à la sécurité sans dépasser un maximum de 15 m.

Dans le secteur UPt :

- la hauteur ne doit pas excéder 9 m.

Dans le secteur UPvp :

- la hauteur ne doit pas excéder :
  - celle d'un rez-de-chaussée les projets faisant l'objet d'AOT.
  - 3 m pour les autres occupations du sol autorisées.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non réglementé.

Toutefois, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité, d'aménagement urbain, ou encore, en fonction des nécessités de fonctionnement des activités portuaires.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

### 3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Toutefois, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité, d'aménagement urbain, ou encore, en fonction des nécessités de fonctionnement des activités portuaires.

## ARTICLE 4 -UP- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 4.1 - Qualité architecturale des façades

Dans chaque port, les constructions et bâtiments doivent présenter une unité d'aspect, ou être en harmonie entre eux, en fonction de la spécificité et de l'identité propre à chaque port.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment.

Les vitrines devront être disposées en retrait de 0,15 m au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnancement du bâtiment. Toutefois des aménagements sensiblement différents pourront être admis en fonction de l'ordonnancement général des lieux.

Dans le secteur UPvp :

- les projets soumis à AOT doivent respecter les prescriptions inscrites au SPR pour les devantures.

#### **4.2 Qualité architecturale des clôtures**

Les clôtures devront s'adapter à la typologie du lieu d'implantation et laisser ouvertes les perspectives sur la mer.

Elles seront de forme simple, constituées de barreaudages droit, comprenant les cas échéant un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m. Des percées dans le muret devront être prévues de façon à permettre aux eaux pluviales de circuler librement.

Les hauteurs seront limitées afin de préserver les perspectives sur la mer.

## **ARTICLE 5 -UP- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Sans objet.

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Non réglementé.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Non réglementé.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

### **5.6 Traitement des espaces verts**

Dans les secteurs UPc et UPvp :

- Non réglementé.

Dans le secteur UPt :

- Les espaces libres à l'Ouest des bâtiments (côté ville) doivent conserver un caractère végétalisé, qui peut être enforcé, notamment au niveau des aires de stationnement.

### **5.7 Plantation des parcs de stationnement**

Dans les secteurs UPc et UPvp :

- Non réglementé.

Dans le secteur UPt :

- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

### **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Sans objet.

## **5.9 Matériaux**

Dans les secteurs UPc :

- Non réglementé.

Dans le secteur UPt et UPvp :

- Se référer au SPR.

## **5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

## **ARTICLE 6 -UP- STATIONNEMENT**

---

### **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

Dans le secteur UPc :

- Non réglementé.
- Toutefois, en cas de création de places de stationnements pour toute activité autorisée dans le secteur, devront être réalisées dans l'enceinte portuaire.

Dans le secteur UPt :

- La fréquentation des destinations et sous-destinations autorisées devra être compatible avec la capacité des parcs de stationnement publics existants à proximité et la desserte en transport en commun.

Dans le secteur UPvp :

- Sans objet.

### **6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées**

Lorsque des places de stationnement pour les véhicules sont créées, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

### **6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos**

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE 7 -UE- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

## **ARTICLE 8 -UE- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



**Titre III**  
**DISPOSITIONS PARTICULERES**  
**APPLICABLES**  
**AUX ZONES À URBANISER**



# ZONE 1AU-Ba

**Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser mixte avec une majorité d'habitat de densité soutenue.

Elle a vocation à être composée d'immeubles collectifs destinés aux logements et d'espaces verts valorisants ainsi que, le cas échéant, d'une extension des équipements publics hospitaliers, bureaux, logements et hébergements nécessaires à son fonctionnement dans un secteur dédié.

Elle est localisée à Paese Novu.

La zone 1AU-Ba est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -1AU-Ba- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(1)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(2)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	(3)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(4)
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autres occupations du sol	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(5)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Tout projet autorisé doit respecter les principes fixés par l'OAP ; s'y référer.

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que les surfaces de vente n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- qu'elles soient situées au rez-de-chaussée des bâtiments
- qu'en cas de changement de destination ou de sous-destination de surfaces situées en rez-de-chaussée et sur rue pour ces catégories d'activités, celles-ci s'inscrivent dans le gabarit du rez-de-chaussée du bâtiment existant, si la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- Les changements de sous-destination visant à augmenter la surface affectée à l' « *Artisanat et commerce de détails* » par agrandissement et regroupement de locaux au-delà de 500 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés
- que les constructions, aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale.
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur, sauf pour les étalages alimentaires de fruits et légumes

(2) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(3) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

(4) « Bureau », à condition :

- d'être implantés en rez-de chaussée des bâtiments uniquement.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(5) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,

- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

## **ARTICLE 2 -1AU-Ba - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Tout ou partie des rez-de-chaussée des bâtiments qui seront édifiés le long de la voie existante, située entre l'école F. Amadei et la rue F.Barbisinu, comprendront des locaux destinés aux commerces, services, activités artisanales compatibles avec l'habitat et, le cas échéant, des bureaux.

Sans être obligatoire, des commerces, activités artisanales, services de proximité ou bureaux peuvent également être implantés au rez-de-chaussée des îlots à bâtir donnant sur l'avenue du Macchione

Le porteur de projet devra mobiliser au maximum les potentialités offertes à travers le règlement, dont notamment l'emprise au sol et la hauteur minimale/maximale précisée à l' « Article 3 -1AU-Ba - »

Les entrées permettant d'accéder aux étages devront être indépendantes de celles dédiées aux activités ou équipements publics développés au rez-de-chaussée, s'il n'existe pas de lien fonctionnels avec ces derniers.

### **2.2 Mixité sociale**

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

<h2><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
---

## **ARTICLE 3 -1AU-Ba - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

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

### **3.2 Hauteur des constructions**

Les bâtiments devront avoir une hauteur comprise majoritairement entre 21 m (équivalent R+6) et 24 m (équivalent R+7) avec possibilité d'une hauteur portée à 27 m (équivalent R+8) sur une partie du bâti si cette hauteur permet de faciliter la réalisation du stationnement dans le volume des constructions et la réalisation du nombre de lgts indiqué à l'OAP.

Les hauteurs maximales indiquées ci-avant en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

Elles ne font pas non plus obstacle à ce que des parties de bâtiments soient de hauteur inférieure si le parti pris architectural permet une meilleure insertion des volumes bâtis.

### **3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **3.3.1 Le long de l'avenue du Macchione, de la Route Royale, du chemin de Falconaja et de la rue F. Barbisino**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de la limite d'emprise de ces voies.

Des marges de recul supérieures pourront être imposées pour prendre en compte le projet d'aménagement de l'avenue et de son raccordement au niveau de la Route Royale.

#### **3.3.2 Le long des autres voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies internes aux opérations.

Les éléments tels que les pergolas végétalisées ou les brise-soleils procurant ombrage intégrés aux bâtiments ne sont pas soumis à cette règle et peuvent être implantés jusqu'à la limite d'emprise des voies et espaces publics.

Les constructions seront implantées préférentiellement de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces publics et des espaces privatifs existants ou futurs. Ainsi une partie significative de la façade donnant sur la voie sera parallèle à celle-ci.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que  $4 \text{ m} \leq D \leq (H/2) - 2 \text{ m}$ ).

En cas de mur aveugle ou ne disposant pas d'ouverture éclairant les pièces principales des logements, la distance peut être réduite à 4 m.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 8 m. Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elle ne comporte aucune baie éclairant les pièces principales (façade aveugle ou fenestrons par exemple), cette distance peut être à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques, pour lesquels la distance n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 4 -1AU-Ba - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone 1AU-Ba est destinée à recevoir des habitations sous forme de bâtiments collectifs et des bâtiments mixtes de gabarits similaires.

Les villas individuelles, groupées ou non, n'y sont pas autorisées.

En partie Est et Sud de la zone, une composition sous forme d'îlot est à rechercher.

En partie Nord-Ouest de la zone, le projet devra créer une couture urbaine avec le quartier existant.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments est fixée à 40 m, sauf pour la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics* » pour laquelle elle n'est pas réglementée.

Les façades donnant sur les voies publiques comprendront au minimum des balcons et les façades des bâtiments donnant sur les jardins et cours privatives comprendront des terrasses.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits.  
Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnement du bâtiment.

Les parkings silos doivent présenter une harmonie architecturale avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés et présenter une qualité architecturale évidente. Une structure verticale ajourée placée en façade viendra masquer les véhicules. Les surfaces pleines doivent être limitées, le cas échéant au sous-bassement.

#### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.  
En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Dans la mesure du possible, des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques seront disposés en toiture.

#### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

##### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit, le mur bahut et le barreaudage étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage seront établies sur la base d'un rapport de proportion de 1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
- soit d'un barreaudage vertical droit de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,60 m

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisées.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

##### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics et nécessairement accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

## **ARTICLE 5 -1AU-Ba - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Se référer à l'OAP.

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction.

Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet. En phase travaux notamment, ils seront protégés.

Aucun matériau ni terre extraite ne devra être entreposé, même temporairement, dans l'espace vert à préserver/aménager, au cœur de la zone.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront aménagés :

- soit en espace vert
- soit en placette urbaine assurant une continuité topographique avec l'espace public sous réserve d'un traitement de sol qualitatif qui ne sera en aucun cas en enrobé ou autre matériau d'aspect similaire.

En cas de retrait important des bâtiments par rapport aux espaces publics (de l'ordre de 10 m ou plus) : des arbres de haute tige ou une pergola végétalisée procurant ombrage doivent être plantés.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite. Seuls peuvent y être autorisées celles destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront aménagés en espace vert. Les clôtures seront par ailleurs accompagnées de plantes grimpantes ou d'une haie libre.

### **5.6 Traitement des espaces verts**

Se référer à l'OAP.

Au cœur de la zone, une surface de l'ordre de 2 ha sera préservée en tant qu'espace naturel/espace vert ouvert au public, tel que prévu à l'OAP.

Les espaces verts et espaces libres rattachable à chaque projet devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf, si nécessaire, aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2 m.

Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les traversées piétonnes entre chaque îlot, permettant l'accès à l'espace naturel au cœur de la zone, seront accompagnées de végétaux.

Les jardinières amovibles ne sont pas autorisées.

### 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en une seule rangée ou en deux rangées de part et d'autre d'une voie interne, chaque rangée sera :

- soit accompagnées d'une haie végétale basse ou d'un massif fleuri dans lequel seront plantées des arbres de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, à raison d'un arbre tous les 5 m,
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Quel que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places de stationnement seront composées de matériaux drainant et végétalisées.

#### *Exemples d'aménagements attendus*



Lorsque les places de stationnement sont réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment et que le mur de soubassement est majoritairement plein, celui-ci sera :

- soit recouvert de plantes grimpantes,
- soit masqué par une haie végétale,
- soit accompagné d'une pergola végétalisée.

### **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Non réglementé au sein des îlots à bâtir illustrés sur l'OAP.

Des aménagements légers pourront être implantés dans l'espace vert à préserver/aménager, au cœur de la zone.

### **5.9 Matériaux**

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant.

### **5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturé par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

## **ARTICLE 6 -1AU-Ba - STATIONNEMENT**

---

### **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement seront principalement réalisées :
  - soit dans le volume du bâtiment, en sous-sol et/ou rez-de-chaussée, sans compromettre la réalisation de surfaces d'activités ou d'équipements en rez-de-chaussée des constructions édifiées en bordure des voies desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale
  - soit enterrés, indépendamment des bâtiments,
  - soit sous forme de parking silo.
- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 30 places, ou, au-delà, un quart du nombre total des places à réaliser.
- Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être implantées sur le côté ou à l'arrière du(des) bâtiment(s) donnant sur les voies et jardins publics ; en aucun cas entre la(les) bâtiment(s) et l'emprise publique.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 30, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 30 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privés alignés ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux ¾ de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Pour les destinations « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li> <li>Autres catégories de logements : minimum 1,5 place par logement créé</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	minimum 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Restauration	1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies
Destination	Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 -1AU-Ba - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer :

- à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
- à l'OAP.

## **ARTICLE 8 -1AU-Ba - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



# ZONE 1AU-Bc

**Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser mixte avec une majorité d'habitat de densité soutenue. Elle a vocation à être composée exclusivement d'immeubles collectifs, d'espaces verts et espaces publics valorisants.

Elle est localisée à Ondina.

La zone 1AU-Bc est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -1AU-Bc- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(1)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(2)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	(3)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autres occupations du sol	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(4)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Tout projet autorisé doit respecter les principes fixés par l'OAP ; s'y référer.

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que les surfaces de vente n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- qu'en cas de changement de destination ou de sous-destination de surfaces situées en rez-de-chaussée et sur rue pour ces catégories d'activités, celles-ci s'inscrivent dans le gabarit du rez-de-chaussée du bâtiment existant, si la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- Les changements de sous-destination visant à augmenter la surface affectée à l' « *Artisanat et commerce de détails* » par agrandissement et regroupement de locaux au-delà de 500 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés,
- que les constructions, aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale,
- de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur, sauf pour les étalages alimentaires de fruits et légumes.

(2) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(3) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(4) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

## **ARTICLE 2 -1AU-Bc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Se référer à l'OAP.

Les entrées permettant d'accéder aux étages devront être indépendantes de celles dédiées aux activités ou équipements publics développés au rez-de-chaussée, s'il n'existe pas de lien fonctionnels avec ces derniers.

### **2.2 Mixité sociale**

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG-Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

De plus, une résidence senior sera implantée sur le site.

<h2 style="text-align: center;"><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
---

## **ARTICLE 3 -1AU-Bc - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

Se référer à l'OAP.

Lorsque l'OAP ne donne pas d'indication, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

### **3.2 Hauteur des constructions**

Selon leur emplacement, la hauteur est limitée à 18 m (équivalent R+5) ou 12 m (équivalent R+3) ; se référer à l'OAP.

Les hauteurs maximales indiquées en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

Elles ne font pas non plus obstacle à ce que des parties de bâtiments soient de hauteur inférieure si le parti pris architectural permet une meilleure insertion des volumes bâtis.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée devra être optimisée.

### **3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Se référer à l'OAP.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer à l'OAP.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se référer à l'OAP.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques, pour lesquels la distance n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 4 -1AU-Bc - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone 1AU-Bc est destinée à recevoir des habitations sous forme de collectifs et des bâtiments mixte de gabarits similaires.

Se référer à l'OAP.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments est fixée à 40 m.

Les façades donnant sur les voies publiques comprendront au minimum des balcons et les façades des bâtiments donnant sur les jardins et cours privatives comprendront des terrasses.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits. Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnement du bâtiment.

Les parkings silos doivent présenter une harmonie architecturale avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés et présenter une qualité architecturale évidente. Une structure verticale ajourée placée en façade viendra masquer les véhicules. Les surfaces pleines doivent être limitées, le cas échéant au sous-bassement.

### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

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

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Dans la mesure du possible, des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques seront disposés en toiture.

### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

#### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit, le mur bahut et le barreaudage étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage seront établies sur la base d'un rapport de proportion de 1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur

totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

- soit d'un barreaudage vertical droit de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,60 m

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisées.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics et nécessairement accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

## **ARTICLE 5 - 1AU-Bc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 30% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre.

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Se référer à l'OAP.

Un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction.

Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet.

En phase travaux, ils seront protégés.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront aménagés :

- soit en espace vert
- soit en placette urbaine assurant une continuité de l'espace public sous réserve d'un traitement de sol qualitatif qui ne sera en aucun cas en enrobé ou autre matériau d'aspect similaire.

En cas de retrait important des bâtiments par rapport aux espaces publics (de l'ordre de 10 m ou plus) : des arbres de haute tige ou une pergola végétalisée procurant ombrage doivent être plantés.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite. Seuls peuvent y être autorisées celles destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

## 5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « 3.4 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront aménagés en espace vert. Les clôtures seront par ailleurs accompagnées de plantes grimpantes ou d'une haie libre.

## 5.6 Traitement des espaces verts

Se référer à l'OAP.

Les espaces verts et espaces libres rattachables à chaque projet devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2 m.

Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>, à l'exception de l'espace cultivable, où il n'est pas fait d'obligations.

Les jardinières amovibles ne sont pas autorisées.

## 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en une seule rangée ou en deux rangées de part et d'autre d'une voie interne, chaque rangée sera :

- soit accompagnées d'une haie végétale basse ou d'un massif fleuri dans lequel seront plantées des arbres de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, à raison d'un arbre tous les 5 m,
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Quel que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places de stationnement seront composées de matériaux drainant et végétalisées.

## Exemples d'aménagements attendus



Lorsque les places de stationnement sont réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment et que le mur de soubassement est majoritairement plein, celui-ci sera :

- soit recouvert de plantes grimpantes,
- soit masqué par une haie végétale,
- soit accompagné d'une pergola végétalisée.

### 5.8 Aires de jeu et de loisirs

Non réglementé.

### 5.9 Matériaux

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant.

### 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposés par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisants.

## ARTICLE 6 - 1AU-Bc - STATIONNEMENT

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement seront principalement réalisées :
  - soit dans le volume du bâtiment, en sous-sol et/ou rez-de-chaussée, sans compromettre la réalisation de surfaces d'activités ou d'équipements en rez-de-chaussée des constructions édifiées en bordure des voies desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale
  - soit enterrés, indépendamment des bâtiments,
  - soit sous forme de parking silo.
- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 30 places, ou, au-delà, un quart du nombre total des places à réaliser.
- Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être implantées sur le côté ou à l'arrière du(des) bâtiment(s) donnant sur les voies et jardins publics ; en aucun cas entre la(les) bâtiment(s) et l'emprise publique.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 30, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 30 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être implantées sur le côté ou à l'arrière du(des) bâtiment(s) donnant sur les voies et jardins publics ; en aucun cas entre la(les) bâtiment(s) et l'emprise publique.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privés alignés ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Pour les destinations « *Equipement d'intérêt collectif et services publics* » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li><li>• Autres catégories de logements : minimum 1,5 place par logement créé</li></ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li><li>• Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li></ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	minimum 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Restauration	1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	

Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Hors ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 -1AU-Bc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

Se référer à l'OAP.

## ARTICLE 8 -1AU-Bc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*

# ZONE 1AU-Ca

**Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser mixte composée de deux espaces principalement dédiés à l'habitat et d'un espace dédié aux activités économiques.

Les secteurs d'habitat sont de densité un peu plus soutenue que les quartiers immédiatement voisins et ont vocation à être composés exclusivement d'immeubles collectifs, d'espaces verts et espaces publics valorisants.

Elle est localisée à Pastoreccia.

La zone 1AU-Ca est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -1AU-Ca- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(1)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	(2)
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	(4)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(5)
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

<b>Autres occupations du sol</b>	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(6)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Tout projet autorisé doit respecter les principes fixés par l'OAP ; s'y référer.

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- que dans les secteurs destinés principalement à l'habitation :
  - les activités soient développées uniquement en rez-de-chaussée ,
  - que les surfaces de vente n'excèdent pas, chacune, 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'en cas de changement de destination ou de sous-destination de surfaces situées en rez-de-chaussée et sur rue pour ces catégories d'activités, celles-ci s'inscrivent dans le gabarit du rez-de-chaussée du bâtiment existant, si la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
  - Les changements de sous-destination visant à augmenter la surface affectée à l' « Artisanat et commerce de détails » par agrandissement et regroupement de locaux au-delà de 500 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation,
  - que les constructions, aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale.
- Pour toutes les activités quelle que soit leur localisation :
  - de ne pas installer de surfaces d'exposition, de stockage ou de vente en extérieur, sauf pour les étalages alimentaires de fruits et légumes.

(2) « Hôtels », à condition :

- d'être implantés dans l'espace réservé aux activités économiques localisé et précisé à l'OAP.

(3) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(4) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

(5) « Bureau », à condition :

- d'être situé uniquement en rez-de-chaussée des bâtiments destinés au logement ou dans l'espace réservé aux activités économiques localisé et précisé à l'OAP

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(6) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

## **ARTICLE 2 -1AU-Ca - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Se référer à l'OAP.

Pour les bâtiments destinés principalement à l'habitation, les entrées permettant d'accéder aux étages devront être indépendantes de celles dédiées aux activités ou équipements publics développés au rez-de-chaussée, s'il n'existe pas de lien fonctionnels avec ces derniers.

Dans le secteur dédié aux activités localisé à l'OAP, la hauteur autorisée devra être optimisée, le cas échéant par d'autres activités autorisées pour ce secteur.

### **2.2 Mixité sociale**

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG-Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

<h2 style="text-align: center;"><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
---

## **ARTICLE 3 -1AU-Ca - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

Dans les espaces dédiés à l'habitat sous forme de collectifs représentés à l'OAP, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet.

Dans l'espace dédié aux activités économiques représenté à l'OAP, l'emprise au sol des constructions est limitée 60% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet.

Se référer à l'OAP.

### **3.2 Hauteur des constructions**

Dans les secteurs dédiés à l'habitation en bâtiments collectifs, la hauteur est limitée à 12 mètres (équivalent R+3) et à 15 mètres (équivalent R+4), suivant les îlots représentés à l'OAP.

Les hauteurs maximales indiquées en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

Elles ne font pas non plus obstacle à ce que des parties de bâtiments soient de hauteur inférieure si le parti pris architectural permet une meilleure insertion des volumes bâtis.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée devra être optimisée.

Dans le secteur dédié aux activités économiques, tel que défini et représenté à l'OAP, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Se référer à l'OAP.

### **3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Se référer à l'OAP.

Au Sud de la zone à urbaniser, les clôtures devront être positionnés au Nord de la coulée verte comprenant le cheminement piéton prévu à l'OAP, de façon à permettre le libre passage des piétons à toute heure.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer à l'OAP.

Au Sud de la zone à urbaniser, les clôtures devront être positionnés au Nord de la coulée verte comprenant le cheminement piéton prévu à l'OAP de façon à permettre le libre passage des piétons à toute heure.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se référer à l'OAP.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques, pour lesquels la distance n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 4 -1AU-Ca - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone 1AU-Ca est destinée à recevoir des bâtiments à destination d'habitation sous forme de logements collectifs, ces derniers pouvant comprendre en rez-de chaussée des activités compatibles avec la vocation résidentielle.

Elle comprend également un secteur dédié aux activités économiques dont la qualité architecturale des bâtiments devra être en harmonie avec ceux destinés à l'habitation.

Se référer à l'OAP qui précise les espaces au sein desquels ces typologies doivent s'implanter.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments est fixée à 40 m.

Les façades des bâtiments d'habitation donnant sur les voies publiques comprendront au minimum des balcons et les façades des bâtiments donnant sur les jardins et cours privées comprendront des terrasses.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits. Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnancement du bâtiment.

Les parkings silos doivent présenter une harmonie architecturale avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés et présenter une qualité architecturale évidente. Une structure verticale ajourée placée en façade viendra masquer les véhicules. Les surfaces pleines doivent être limitées, le cas échéant au sous-bassement.

Les bâtiments d'activités en bardages métalliques ne sont pas autorisés.

#### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

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

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Dans la mesure du possible, des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques seront disposés en toiture.

#### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les dispositions ci-après sont à respecter.

##### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit, le mur bahut et le barreaudage étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage seront établies sur la base d'un rapport de proportion de 1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
- soit d'un barreaudage vertical droit de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,60 m

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisés.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

##### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics et nécessairement accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

## **ARTICLE 5 -1AU-Ca- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Dans les espaces dédiés à l'habitat sous forme de collectifs représentés à l'OAP, au moins 40% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre.

Dans l'espace dédié aux activités économiques représenté à l'OAP, au moins 30% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre.

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Se référer à l'OAP.

Un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction.

Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet.

En phase travaux, ils seront protégés.

Aucun matériau ni terre extraite ne devra être entreposé, même temporairement dans l'espace vert à préserver, au cœur de la zone.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront aménagés :

- soit en espace vert
- soit en placette urbaine assurant une continuité de l'espace public sous réserve d'un traitement de sol qualitatif qui ne sera en aucun cas en enrobé ou autre matériau d'aspect similaire.

En cas de retrait important des bâtiments par rapport aux espaces publics (de l'ordre de 10 m ou plus) : des arbres de haute tige ou une pergola végétalisée procurant ombrage doivent être plantés.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite. Seuls peuvent y être autorisées celles destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront aménagés en espace vert. Les clôtures seront par ailleurs accompagnées de plantes grimpances ou d'une haie libre.

La marge de recul prévue au Sud de la zone à urbaniser, en limite communale avec Furiani, devra nécessairement être traitée en tant que coulée verte, accessible au public grâce à un cheminement piéton accompagné d'espaces végétalisés, dans les conditions prévues à l'OAP.

## 5.6 Traitement des espaces verts

Se référer à l'OAP.

Les espaces verts et espaces libres rattachables à chaque projet devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2 m.

Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>, à l'exception de l'espace cultivable, où il n'est pas fait d'obligations.

Les jardinières amovibles ne sont pas autorisées.

## 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en une seule rangée ou en deux rangées de part et d'autre d'une voie interne, chaque rangée sera :

- soit accompagnées d'une haie végétale basse ou d'un massif fleuri dans lequel seront plantées des arbres de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, à raison d'un arbre tous les 5 m,
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Quel que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places de stationnement seront composées de matériaux drainant et végétalisées.

## Exemples d'aménagements attendus



Lorsque les places de stationnement sont réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment et que le mur de soubassement est majoritairement plein, celui-ci sera :

- soit recouvert de plantes grimpantes,
- soit masqué par une haie végétale,
- soit accompagné d'une pergola végétalisée.

### 5.8 Aires de jeu et de loisirs

Une aire de jeu pour les enfants ouverte au public sera aménagée et intégrée aux espaces verts. L'aire de jeu comprendra des zones ombragées, sera accompagnée d'assises et d'une fontaine d'eau potable.

### 5.9 Matériaux

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant.

### 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposés par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisants.

## ARTICLE 6 -1AU-Ca - STATIONNEMENT

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Les aires de stationnement seront principalement réalisées :

- soit dans le volume du bâtiment, en sous-sol et/ou rez-de-chaussée, sans compromettre la réalisation de surfaces d'activités ou d'équipements en rez-de-chaussée des constructions édifiées en bordure des voies desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale
- soit enterrés, indépendamment des bâtiments,
- soit sous forme de parking silo.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 30 places, ou, au-delà, un quart du nombre total des places à réaliser.

Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être implantées sur le côté ou à l'arrière du(des) bâtiment(s) donnant sur les voies et jardins publics ; en aucun cas entre la(les) bâtiment(s) et l'emprise publique.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privatifs alignés ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Pour les destinations « *Equipement d'intérêt collectif et services publics* » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé</li> <li>• Autres catégories de logements : minimum 1,5 place par logement créé</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>• Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	minimum 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Restauration	1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies
	Hôtels	minimum 1 place pour 1 chambre
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de
	Equipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destination	Bureau	minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées**

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

### **6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos**

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 7 -1AU-Ca - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

Se référer à l'OAP.

Le chemin de Pastoreccia devra faire l'objet d'un aménagement adapté (gabarit de la bande roulante et cheminements piétons de part et d'autre) concomitamment ou préalablement à l'urbanisation de la zone.

### **ARTICLE 8 -1AU-Ca - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



# ZONE 1AU-Da

**Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser pouvant accepter de petits collectifs d'une densité modérée tout en préservant les qualités environnementales du site, au contact d'une zone résidentielle composée principalement d'habitat individuel et d'un espace naturel.

Elle est localisée à Subigna.

La zone 1AU-Da est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -1AU-Da- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(1)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

<b>Autres occupations du sol</b>	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les parkings silos, hors équipement public	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	

## **1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières**

Tout projet autorisé doit respecter les principes fixés par l'OAP ; s'y référer.

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

- (1) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :
- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
  - qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol,
  - que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

## **ARTICLE 2 - 1AU-Da - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet.

### **2.2 Mixité sociale**

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE 3 - 1AU-Da - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Il est rappelé que les constructions telles que les terrasses minéralisées, généralement dans le prolongement du(des) bâtiment(s) et dépourvues de végétation, sont comprises dans l'emprise au sol des constructions. Ces dernières doivent avoir une emprise au sol inférieure de moitié, au minimum, à celle du(des) des bâtiment(s).

### **3.2 Hauteur des constructions**

Se référer à l'OAP.

La hauteur est limitée à 12 m (R+3).

Les hauteurs maximales indiquées en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

Elles ne font pas non plus obstacle à ce que des parties de bâtiments soient de hauteur inférieure si le parti pris architectural permet une meilleure insertion des volumes bâtis.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée devra être optimisée.

Afin de préserver les vues existantes sur le littoral le long de la route de Saint-Florent à Bastia (RD81) les constructions édifiées sur les terrains situés en contrebas de ces voies doivent être implantées de façon à ce que les faitages des toitures soient situés au minimum à 1 mètre au-dessous de la cote altimétrique de la route, mesurée au droit de la construction.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Se référer à l'OAP.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer à l'OAP.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se référer à l'OAP.

## **ARTICLE 4 - 1AU-Da - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone 1AU-Da est destinée à recevoir des logements individuels sous forme de villas ainsi que des petits collectifs s'apparentant à de grandes villas.

Les constructions doivent s'insérer dans l'écrin végétal présent sur le site et valoriser le système de terrasse en s'insérant dans la topographie formée par celles-ci et en limitant leur artificialisation.

La typologie maisons individuelles groupées en bande où chaque maison est identique est proscrite, de même que les immeubles collectifs sous forme de barres ou de tours.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments, des fronts bâtis des bâtiments accolés et des bâtiments existants faisant l'objet d'extensions, est fixée à 35 m extensions comprises.

Sauf à reprendre les codes de l'architecture traditionnelle (cf exemple illustré à l'article précédent) les bâtiments comprendront des décrochés de façade.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits.  
Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnancement du bâtiment.

### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Les toitures seront nécessairement en pente.

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

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

#### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple, le mur bahut et le barreaudage ou d'un grillage souple étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage ou d'un grillage souple seront établies sur la base d'un rapport de proportion de 1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
- soit d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 1,20 m

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisées, notamment celles constituées de treillis sous forme de panneaux modulaires rigides et les murs pleins d'une hauteur supérieure à celle précisée à l'alinéa précédent.

Les murs bahut et murets seront soit recouverts d'un enduit lisse dans des teintes en harmonie avec le site, les constructions et les clôtures voisines, soit en pierre ou en parement pierre.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut et le muret seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics.

## **ARTICLE 5 - 1AU-Da - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SURFACES NON-BATIES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 60% de la surface de chaque parcelle support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre et/ou en tant qu'espace cultivable en pleine terre (production maraichère ou verger, professionnelle ou privative).

### **5.2. Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Se référer à l'OAP.

Un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction. Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet, et notamment lorsque les boisements se prolongent sur les parcelles voisines. Au minimum 70 % de la surface des bosquets et arbres isolés devront donc être maintenus.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront conservées dans leur état naturel ou aménagés en espace vert. Elles devront en tous les cas être végétalisées.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite, sauf pour les bâtiments correspondant à la sous-destination logement et à la topologie des villas individuelles, dans la limite d'une place de stationnement et à l'air libre.

Pour les autres sous-destination et typologies de constructions, seuls peuvent y être autorisées les stationnements destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront conservées dans leur état naturel ou aménagés en espace vert. Elles devront en tous les cas être végétalisées.

### **5.6 Traitement des espaces verts**

Se référer à l'OAP.

Les espaces verts et espaces libres collectifs devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les espaces verts devront être traités avec une certaine sobriété de manière à ce que la végétation soit la plus naturelle possible, la végétation ornementale est à limiter aux abords immédiats des bâtiments.

Pour les espaces verts accompagnant les constructions répondant à la destination « *habitation* » : au minimum une planche (terrasse) entière et d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> devra être réservée pour un usage en tant que jardin potager ou verger.

### **5.7 Plantation des parcs de stationnement**

Les aires de stationnements à l'air libre de plus de 5 places côte à côte sur un même linéaire seront aménagées selon les caractéristiques suivantes :

- Traitement du sol :
  - soit recouvert d'un matériau drainant et végétalisé,
  - soit d'aspect naturel, comme par exemple en stabilisé ou terre battue
- Ombrage :
  - soit par la réalisation d'une pergola végétalisée par des plantes grimpantes,
  - soit par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage

## 5.8 Aires de jeu et de loisirs

Une aire de jeu pour les enfants ouverte au public sera aménagée et intégrée aux espaces verts. L'aire de jeu comprendra des zones ombragées, sera accompagnée d'assises et d'une fontaine d'eau potable. Elle sera préférentiellement localisée de façon à intégrer la source représentée sur l'illustration de l'OAP et sa mise en valeur.

## 5.9 Matériaux

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant. Un traitement aux aspect naturel, comme par exemple le stabilisé ou terre battue est à rechercher au maximum.

## 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie destinée à un usage au sein du bâtiment ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les autres volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

## ARTICLE 6 - 1AU-Da - STATIONNEMENT

---

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 20 places, ou un quart du nombre total des places à réaliser.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 20, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 20 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privés alignés ne sont pas autorisés.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	- Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé - Autres catégories de logements : minimum 2 places par logement créé
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 - 1AU-Da - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

Se référer à l'OAP.

De plus :

Les nouveaux accès débouchant sur la route de Saint Florent à Bastia doivent être limités.

En cas de division parcellaire, lorsque l'unité foncière dispose déjà d'un accès, aucun autre ne sera autorisé ; celui existant devra être mutualisé afin d'éviter les percées trop nombreuses qui nuiraient à la préservation des ouvrages d'accompagnement des anciens chemins notamment et qui viendraient perturber le trafic.

## ARTICLE 8 - 1AU-Da - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*

# ZONE 1AU-Db

**Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser pouvant accepter de petits collectifs d'une densité modérée tout en préservant les qualités environnementales du site au contact d'une zone résidentielle composée principalement d'habitat individuel.

Elle est localisée à Campo Ventosu.

La zone 1AU-Db est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -1AU-Db- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(1)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

<b>Autres occupations du sol</b>	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les parkings silos, hors équipement public	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Tout projet autorisé doit respecter les principes fixés par l'OAP ; s'y référer.

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

- (1) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :
- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
  - qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol,
  - que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

## ARTICLE 2 - 1AU-Db - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

### 2.2 Mixité sociale

Des obligations sont à respecter ; se référer aux dispositions et à la cartographie de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés ».

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 - 1AU-Db - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Il est rappelé que les constructions telles que les terrasses minéralisées, généralement dans le prolongement du(des) bâtiment(s) et dépourvues de végétation, sont comprises dans l'emprise au sol des constructions. Ces dernières doivent avoir une emprise au sol inférieure de moitié, au minimum, à celle du(des) des bâtiment(s).

### **3.2 Hauteur des constructions**

Se référer à l'OAP.

Les hauteurs maximales indiquées en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée.

Elles ne font pas non plus obstacle à ce que des parties de bâtiments soient de hauteur inférieure si le parti pris architectural permet une meilleure insertion des volumes bâtis.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée devra être optimisée tout en offrant un épandage des toitures.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Se référer à l'OAP.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer à l'OAP.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se référer à l'OAP.

## **ARTICLE 4 - 1AU-Db - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

La zone 1AU-Db est destinée à recevoir des logements individuels sous forme de villas ainsi que des petits collectifs s'apparentant à de grandes villas.

Les constructions doivent s'insérer dans l'écrin végétal présent sur le site et valoriser le système de terrasse en s'insérant dans la topographie formée par celles-ci et en limitant leur artificialisation.

La typologie maisons individuelles groupées en bande où chaque maison est identique est proscrite, de même que les immeubles collectifs sous forme de barres ou de tours.

La zone 1AU-Db est destinée à recevoir des logements individuels sous forme de villas ainsi que des petits collectifs s'apparentant à de grandes villas.

Les constructions doivent s'insérer dans l'écrin végétal présent sur le site et valoriser le système de terrasse en s'insérant dans la topographie formée par celles-ci et en limitant leur artificialisation.

La typologie maisons individuelles groupées en bande où chaque maison est identique est proscrite, de même que les immeubles collectifs sous forme de barres ou de tours.

Typologies architecturales à rechercher pour les petits collectifs insérés au tissu pavillonnaire :

*Exemples de petits collectifs en R+2 reprenant les codes de l'architecture traditionnelle*



*Exemples de petits collectifs ou grandes villas en R+2 regroupant plusieurs logements de formes compactes comprenant des décrochés de façade et de toiture permettant une bonne préservation des espaces libres, notamment des terrasses végétalisées ou cultivées*



*Exemples de petits collectifs en R+1 compacts bien insérés à la typologie pavillonnaire du secteur avec un accès commun et permettant une bonne préservation des espaces libres*



#### **4.2 Qualité architecturale des façades**

La longueur maximale des nouveaux bâtiments, des fronts bâtis des bâtiments accolés et des bâtiments existants faisant l'objet d'extensions, est fixée à 35 m extensions comprises.

Sauf à reprendre les codes de l'architecture traditionnelle (cf exemple illustré à l'article précédent) les bâtiments comprendront des décrochés de façade.

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits.  
Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnement du bâtiment.

#### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Les toitures seront nécessairement en pente.

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

En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

##### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple, le mur bahut et le barreaudage ou d'un grillage souple étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage ou d'un grillage souple seront établies sur la base d'un rapport de proportion de 1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
- soit d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 1,20 m

Les autres types de clôtures, ne sont pas autorisées, notamment celles constituées de treillis sous forme de panneaux modulaires rigides et les murs pleins d'une hauteur supérieure à celle précisée à l'alinéa précédent.

Les murs bahut et murets seront soit recouverts d'un enduit lisse dans des teintes en harmonie avec le site, les constructions et les clôtures voisines, soit en pierre ou en parement pierre.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut et le muret seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

##### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics.

## **ARTICLE 5 - 1AU-Db - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SURFACES NON-BATIES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 60% de la surface de chaque parcelle support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre et/ou en tant qu'espace cultivable en pleine terre (production maraichère ou verger, professionnelle ou privative).

## 5.2. Préservation/confortement des ripisylves

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

## 5.3 Prise en compte de la végétation existante

Se référer à l'OAP.

Un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction. Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet, et notamment lorsque les boisements se prolongent sur les parcelles voisines. Au minimum 70 % de la surface des bosquets et arbres isolés devront donc être maintenus.

## 5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront conservées dans leur état naturel ou aménagés en espace vert. Elles devront en tous les cas être végétalisées.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite, sauf pour les bâtiments correspondant à la sous-destination logement et à la topologie des villas individuelles, dans la limite d'une place de stationnement et à l'air libre.

Pour les autres sous-destination et typologies de constructions, seuls peuvent y être autorisées les stationnements destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

## 5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront conservées dans leur état naturel ou aménagés en espace vert. Elles devront en tous les cas être végétalisées.

## 5.6 Traitement des espaces verts

Se référer à l'OAP.

Les espaces verts et espaces libres collectifs devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les espaces verts devront être traités avec une certaine sobriété de manière à ce que la végétation soit la plus naturelle possible, la végétation ornementale est à limiter aux abords immédiats des bâtiments.

## 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Les aires de stationnements à l'air libre de plus de 5 places côte à côte sur un même linéaire seront aménagées selon les caractéristiques suivantes :

- Traitement du sol :
  - o soit recouvert d'un matériau drainant et végétalisé,
  - o soit d'aspect naturel, comme par exemple en stabilisé ou terre battue,
- Ombrage :
  - o soit par la réalisation d'une pergola végétalisée par des plantes grimpantes.
  - o soit par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux places de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :

- Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage.

## **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Non réglementé.

## **5.9 Matériaux**

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant. Un traitement aux aspect naturel, comme par exemple le stabilisé ou terre battue est à rechercher au maximum.

## **5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie destinée à un usage au sein du bâtiment ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les autres volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

# **ARTICLE 6 - 1AU-Db - STATIONNEMENT**

---

## **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 20 places, ou un quart du nombre total des places à réaliser.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 20, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 20 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privatifs alignés ne sont pas autorisés.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	- Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 1 place par logement créé - Autres catégories de logements : minimum 2 places par logement créé
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 - 1AU-Db - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

Les nouveaux accès débouchant sur la route de Saint Florent à Bastia doivent être limités.

Se référer à l'OAP.

De plus :

En cas de division parcellaire, lorsque l'unité foncière dispose déjà d'un accès, aucun autre ne sera autorisé ; celui existant devra être mutualisé afin d'éviter les percées trop nombreuses qui nuiraient à la préservation des ouvrages d'accompagnement des anciens chemins notamment et qui viendraient perturber le trafic.

## ARTICLE 8 - 1AU-Db - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



# ZONE 1AU-H

**Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser destinée prioritairement au futur groupe hospitalier régional et aux équipements connexes entrant en synergie avec celui-ci.

Elle est localisée à Labrettu.

La zone 1AU-H est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation de la zone devra nécessairement se faire sous forme d'aménagement d'ensemble dans les conditions fixées par l'OAP et le règlement.

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 - 1AU-H - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destina- tion</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-des- tinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destina- tion</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-des- tinations	Logement	(1)
	Hébergement	
<b>Destina- tion</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-des- tinations	Artisanat et commerce de détails	(2)
	Restauration	(3)
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(4)
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destina- tion</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-des- tinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(5)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	(6)
<b>Destina- tion</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-des- tinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(7)
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

<b>Autres occupations du sol</b>	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(8)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Tout projet autorisé doit respecter les principes fixés par l'OAP ; s'y référer.

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse de logements de fonction nécessaires au personnel des établissements hospitaliers qui seront implantés ; les constructions isolées ne sont pas autorisées, seuls les logements collectifs le sont.

(2) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- qu'il s'agisse de commerces habituellement présents au sein des établissements hospitalier et que les surfaces de vente n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- qu'il ne s'agisse pas d'activités artisanales, ces dernières étant interdites.

(3) « Restauration », à condition :

- qu'il s'agisse :
  - d'un restaurant d'entreprise, destiné au personnel hospitalier, et/ou autres établissements dans le domaine de la santé
  - d'un restaurant de type restauration rapide, destiné aux visiteurs, habituellement présent au sein des établissements hospitaliers et inclus dans le même bâtiment que l'hôpital.

(4) « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition :

- qu'il s'agisse d'activités liées à la santé (cabinet médicaux, centre de kinésithérapie, centre de réadaptation fonctionnelle ...)

(5) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot.

(6) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.
- d'être en lien direct avec le domaine de la santé.

(7) « Bureau », à condition :

- d'être en lien avec les équipements publics hospitaliers et établissements connexes dédiés à la santé.

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(8) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins du pôle hospitalier,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

## **ARTICLE 2 - 1AU-H - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet.

La zone est réservée aux établissements dédiés à la santé.

### **2.2 Mixité sociale**

Sans objet.

<p style="text-align: center;"><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>
---

## **ARTICLE 3 - 1AU-H - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

Se référer à l'OAP.

### **3.2 Hauteur des bâtiments**

Se référer à l'OAP.

### **3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Se référer à l'OAP.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer à l'OAP.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 4 - 1AU-H - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

Se référer à l'OAP.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits.  
Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment.

Les parkings silos doivent présenter une harmonie architecturale avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés et présenter une qualité architecturale évidente. Une structure verticale ajourée placée en façade viendra masquer les véhicules. Les surfaces pleines doivent être limitées, le cas échéant au sous-bassement.

### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.  
Les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques seront disposés en toiture.

### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.  
En cas de projet de clôture les dispositions ci-après sont à respecter.

#### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées d'un barreaudage vertical droit de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. Sauf impératif technique ou de sécurité, la hauteur n'excèdera pas 1,80 m.

En cas de réalisation nécessaire ou de présence d'un mur de soutènement, la clôture sera édifiée dans son prolongement. Celui-ci et le mur bahut seront de même facture. La hauteur de clôture fixée à 1,80 m se mesure dans ce cas en tous points à partir du haut du mur de soutènement.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics et nécessairement accompagnées d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

## **ARTICLE 5 - 1AU-H - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Au moins 30% de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet seront préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre.

### **5.2 Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que certaines parties de bâtiments soient édifiés en porte-à-faux ou au-dessus de ces marges de recul, ni à la création de passerelles couvertes ou non permettant de relier le cas échéant deux bâtiments, sous réserve d'une hauteur suffisante permettant la préservation de la végétation et le passage des piétons.

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Se référer à l'OAP.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport au chemin d'Agliani et la future liaison Bastia-Furiani précisées à l'OAP seront aménagés en espace vert.

Les marges de recul par rapport aux voies principales de desserte précisées au sein de l'OAP seront aménagées :

- soit en espace vert assurant une continuité topographique avec l'espace public
- soit en placette urbaine assurant une continuité topographique avec l'espace public, sous réserve d'un traitement de sol qualitatif qui ne sera en aucun cas en enrobé ou autre matériau d'aspect similaire.

En cas de retrait important des bâtiments par rapport aux espaces publics (de l'ordre de 10 m ou plus) : des arbres de haute tige doivent être plantés.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite.

Seuls peuvent y être autorisées celles destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre sous réserve d'un accompagnement végétalisé procurant ombrage si plus de 15 deux roues ou vélos peuvent stationner (pergola ou arbres de haute tige).

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives seront aménagées en espace vert. Les clôtures seront par ailleurs accompagnées de plantes grimpantes ou d'une haie libre.

### **5.6 Traitement des espaces verts**

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

Au contact d'une zone naturelle ou agricole, délimitée en tant que telle sur les planches graphiques réglementaires, un aspect naturel est à privilégier.

## 5.7 Plantation des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en plusieurs rangées, ces dernières seront :

- soit séparées par des plates-bandes végétalisées d'une largeur de 2,50 m minimum, constituées de terre végétale, respectant les principes suivant :
  - Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, tous les 5 m,
  - Entre les arbres de haute tige, une haie vive sera également plantée,
  - En cas de linéaire important des traversées piétonnes adaptées aux PMR seront réalisées,
  - Les plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Lorsque le stationnement est réalisé à l'air libre et qu'il est organisé en une seule rangée ou en deux rangées de part et d'autre d'une voie interne, chaque rangée sera :

- soit accompagnées d'une haie végétale basse ou d'un massif fleuri dans lequel seront plantées des arbres de haute tige procurant un ombrage, au minimum de force 20/25, à raison d'un arbre tous les 5 m,
- soit recouvertes de pergolas végétalisées par des plantes grimpantes permettant à terme un ombrage
- soit recouvertes d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire, dans ce cas la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas imposée au droit des ombrières, seule une haie vive sera plantée, permettant notamment de récupérer les eaux de ruissellement des dispositifs.

Quel que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places de stationnement seront composées de matériaux drainant et végétalisées.

Des solutions alternatives permettant un résultat équivalent pourront être proposées, l'objectif étant de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols, et d'avoir une présence végétale fort pour une bonne intégration paysagère.

*Exemples d'aménagements attendus*



Lorsque les places de stationnement sont réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment et que le mur de soubassement est majoritairement plein, celui-ci sera :

- soit recouvert de plantes grimpantes,
- soit masqué par une haie végétale,
- soit accompagné d'une pergola végétalisée.

### **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Une aire de jeu à destination des jeunes patients et des visiteurs sera aménagée dans un espace végétalisé.

### **5.9 Matériaux**

Les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, sans toutefois être éblouissant.

### **5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

## **ARTICLE 6 - 1AU-H - STATIONNEMENT**

---

### **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « *Article 9.1 -DG- Stationnement automobile* » du Titre I.

Hors secteurs présentant un risque lié à l'amiante environnementale ou inondation :

- Les aires de stationnement seront principalement réalisées :
  - soit dans le volume du bâtiment, en sous-sol et/ou rez-de-chaussée,
  - soit enterrés, indépendamment des bâtiments,
  - soit sous forme de parking silo.
- Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, à l'air libre, sous réserve de ne pas excéder 30 places, ou, au-delà, un quart du nombre total des places à réaliser.
- Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être implantées sur le côté ou à l'arrière du(des) bâtiment(s) donnant sur les voies et jardins publics ; en aucun cas entre la(les) bâtiment(s) et l'emprise publique.

Dans secteurs présentant un risque lié à l'amiante ou inondation où le règlement du PPRI interdit la création de sous-sols :

- Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre si le nombre de places à réaliser est inférieur à 30, si le règlement du PPRI l'autorise.
- Au-delà de 30 places de stationnement, elles seront réalisées dans le volume de la construction à édifier.

Quelle que soit la situation du projet, les garages sous forme de plusieurs box privatifs alignés ne sont pas autorisés.

Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

Pour les destinations « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements.

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimum 1,5 place par logement de fonction créé</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements mentionnés au 2° de l'article L.151-34 du CU : 1 place pour 3 lits</li> <li>• Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 3 lits</li> </ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 4 personnes susceptibles d'être accueillies
Destination	Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Bureau	minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée –

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « *Article 9.2 -DG- stationnement des vélos* » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 - 1AU-H - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

Se référer à l'OAP.

## ARTICLE 8 - 1AU-H - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



# ZONE 2AU

**Caractère de la zone :**

Zone partiellement occupée par des bâtiments répondant à différentes destinations mais sous équipée en réseaux et dont la vocation et l'organisation future sera affirmée à plus long terme, en fonction des décisions qui seront prises pour le Port. En l'attente, seules des extensions mesurées peuvent être autorisées.

Elle est localisée à la Carbonite et au Fangu.

**Rappel :**

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 - 2AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	Logement	(1)
	Hébergement	(1)
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	(2)
	Restauration	(3)
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	(4)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(5)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	(6)
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	(7)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(8)
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

<b>Autres occupations du sol</b>	
Les installations précaires	
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale	
Les dépôts de toute nature en plein air	
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle	
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(9)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous condition, les constructions des sous-destinations suivantes :

(1) « Logement » et « Hébergement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous-destination,
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,
- sans que l'emprise au sol du bâtiment, extension comprise, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>.
- sans augmentation du nombre de logement, ni de capacité d'accueil pour les hébergements.

(2) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous-destination,
- que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise,
- que le commerce propose une offre d'achats répondant à un service de proximité,
- que les aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale.

(3) « Restauration », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous-destination,
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,
- que l'extension soit démontable, sauf nécessité liée à la mise aux normes sanitaires ou de sécurité

(4) Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous-destination,
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>, sauf nécessité liée à la mise aux normes sanitaires ou de sécurité

(5) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous-destination,
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,
- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- que, pour les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile, l'établissement un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune préalable soit validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de façon à assurer la préservation de la typologie

dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot, et de préserver les perspectives singulières notamment celles identifiées au SPR.

(6) « Equipements sportifs », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous-destination, ou bien d'installations et d'aménagements non constitutifs de surface de plancher
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>, sauf nécessité liée à la mise aux normes sanitaires ou de sécurité

(7) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, ou d'un changement de destination ou sous-destination, pour celle-ci
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>.

(8) « Bureau », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous-destination,
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,

Sont également admises, sous condition, parmi les « Autres occupations du sol » :

(9) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la typologie des constructions édifiées dans le quartier dans lequel elles s'inscrivent.

*Dans le secteur de projet délimité au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme, délimité sur les documents graphiques :*

Au sein du secteur de projet délimité aux documents graphiques et nonobstant le caractère autorisé des constructions ou autorisé dans le respect des prescriptions édictées ci-avant, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes peut être autorisé, pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.

Les extensions sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, sous réserve du respect des autres règles édictées ci-après.

## **ARTICLE 2 - 2AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet.

### **2.2 Mixité sociale**

Pour la zone 2AU localisée à la Carbonite :

Sans objet.

Pour la zone 2AU localisée au Fangu :

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les programmes de logements devront respecter les dispositions de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés » dans le secteur de mixité sociale délimité.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 - 2AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est limitée aux possibilités précisées au sein de l'article 1, alinéa « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières ».

### 3.2 Hauteur des constructions

La hauteur est limitée, pour chaque bâtiment, à la hauteur existante. Toutefois, le long de l'avenue de la libération uniquement, lorsque l'extension mesurée n'est pas réalisée par augmentation de l'emprise au sol et lorsqu'un étage existe partiellement, une surélévation peut être admise, dans la limite de cet étage en R+1 sous réserve que le bâtiment, surélévation comprise, ne dépasse pas 9 mètres, ni la hauteur la plus haute d'un bâtiment immédiatement voisin.

### 3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les extensions devront être en tout point distantes :

- d'au minimum 25 m de l'axe de la RT11,
- d'au minimum 15 m par rapport à l'axe de la voie ferrée,
- d'au minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions doivent être en tout point distantes d'au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

### 3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## ARTICLE 4 - 2AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1 Typologie des constructions

Sans objet.

### 4.2 Qualité architecturale des façades

Les extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

### 4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.4 Qualité architecturale des clôtures

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

#### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures :

En cas de réalisation, elles seront composées d'un grillage léger sans mur bahut, accompagné d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Sauf impératif technique ou de sécurité, la hauteur n'excèdera pas 1,80 m.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics.

## **ARTICLE 5 - 2AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Sauf pour les unités foncières supportant de bâtiments entrant dans la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », et en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au moins 80% des espaces non occupés par les bâtiments doivent être préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre. Cette disposition s'applique à chaque unité foncière.

### **5.2 Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Les arbres existants sont à conserver.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » seront aménagés en espace vert.

La création d'aires de stationnement pour les véhicules dans la marge de recul est interdite.

Seuls peuvent y être autorisées celles destinées aux vélos ou aux deux roues motorisés réalisés à l'air libre.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » seront aménagés en espace vert. Les clôtures seront par ailleurs accompagnées de plantes grimpantes ou d'une haie libre.

### **5.6 Traitement des espaces verts**

En l'attente de l'urbanisation de la zone, les espaces verts seront aménagés avec une certaine sobriété.

### **5.7 Plantation des parcs de stationnement**

Non réglementé.

## 5.8 Aires de jeu et de loisirs

Sans objet.

## 5.9 Matériaux

En l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les sols devront être conservés dans un aspect le plus naturel possible.

Les revêtements de sols artificialisant devront être limités aux stricts besoins.

## 5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les volumes de rétention imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.

S'ils sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux jardins/espaces verts. Ils ne devront en aucun cas former de trouée dans le terrain naturel clôturée par des grilles, ces dispositifs étant peu valorisant.

## ARTICLE 6 - 2AU - STATIONNEMENT

### 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

En complément des dispositions ci-après, se référer à l' « Article 9.1 -DG- Stationnement automobile» du Titre I.

Tout projet d'extension ne pourra être autorisé que si le nombre de places de stationnement correspondant à chaque sous-destination précisé ci-après est conservé ou réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque l'unité foncière comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination.

*NB : ZBD = Zone de Bonne Desserte délimitée aux documents graphiques*

Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Dans la ZBD : <ul style="list-style-type: none"><li>Logements mentionnés aux 1° et 1°bis de l'article L.151-34 du CU : 0,5 place par logement</li><li>Autres catégories de logements : 1 place par logement</li></ul>
	Hébergement	Dans la ZBD : <ul style="list-style-type: none"><li>Hébergements mentionnés aux 2° à 3° de l'article L.151-34 : 1 place pour 6 lits</li><li>Autres catégories d'hébergement : 1 place pour 6 lits</li></ul>
Destination	Commerce et activités de services	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails	Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée - maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
	Restauration	Dans la ZBD : 1 place pour 8 personnes susceptibles d'être accueillies
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
	Autres équipements recevant du public	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destination	Bureau	Dans la ZBD : minimum 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée – maximum 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## 6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées

Lorsque l'article 6.1 ci-avant impose la création de places de stationnement pour les véhicules, il doit être créé une aire de stationnement pour les deux roues motorisés, à raison de 1 place pour 10 places automobiles créées. Elle peut être réalisée à l'air libre.

## 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Les projets doivent respecter, à raison de 1,5 fois, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation - se référer à l' « Article 9.2 -DG- stationnement des vélos » du Titre I.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 - 2AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

## ARTICLE 8 - 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*

**Titre IV**  
**DISPOSITIONS PARTICULIERES**  
**APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**



# ZONE A

## Caractère de la zone :

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 4 secteurs :

La zone Agricole comprend 4 secteurs :

- **un secteur Aa** : correspondant une zone agricole ordinaire
- **un secteur AI** : correspondant une zone agricole ordinaire située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU
- **un secteur As** : correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique
- **un secteur AsI** correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU, ou en espace proche du rivage

## Rappel :

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -A- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

		Secteurs			
		Aa	AI	As	AsI
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
Sous-destinations	Exploitation agricole	(1)	(1)	(1)	(1)
	Exploitation forestière				
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>				
Sous-destinations	Logement	(2)	(2)	(2)	(2)
	Hébergement				
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>				
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
<b>Destination</b>	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>				
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)	(3)	(3)	(3)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieu de culte				(4)
	Autres équipements recevant du public				
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>				
Sous-destinations	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

Autres occupations du sol	Secteurs			
	Aa	AI	As	AsI
Les installations précaires				
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale				
Les dépôts de toute nature en plein air				
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs				
Les activités qui, du fait des risques et nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la zone résidentielle limitrophe				
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(5)	(5)	(5)	(5)
Déboisements et défrichements	(6)	(6)	(6)	(6)
Autres installations et ouvrages	(7)	(7)	(7)	(7)

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone Agricole, il est rappelé que toutes les constructions et usages du sol autorisés ci-après ne peuvent l'être que :

- si le PPRIF et le PPRI l'autorisent et dans les conditions précisées par ceux-ci,
- si projet est compatible avec les préconisations réglementaires du PAC, en l'attente de l'approbation du PPRN mouvement de terrains,
- si le SPR l'autorise et dans les conditions précisées par celui-ci.

De plus, conformément au code de l'urbanisme, lorsque le présent règlement l'autorise, selon les secteurs :

- Les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines doivent être situées en continuité des espaces urbanisés.
  - Des dérogations peuvent toutefois être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Conseil des Sites de Corse (CSC) et de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF),
  - Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage,
  - Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
  - Cette disposition ne fait pas obstacle aux travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, implantées en discontinuité des espaces urbanisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Dans les secteurs couverts par un périmètre d'OAP, les constructions, aménagements, occupations du sol et usages projetés devront être compatibles avec les orientations et, le cas échéant règles, précisées au sein de l'OAP référencée.

Dans les secteurs concernés par l'amiante naturelle, les pratiques agricoles devront être orientées vers des techniques sans travail du sol / ou très réduit.

Tout changement de destination d'un bâtiment existant pour une destination autre que « Exploitation agricole » est interdit.

Seules sont admises, sous conditions, et uniquement dans les secteurs précisés ci-après, les constructions et installations des sous-destinations suivantes :

### **Dans les secteurs Aa et As :**

(1) « Exploitation agricole », à condition :

- que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques sanitaires ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
- que le projet s'insère de manière évidente dans le paysage du site,
- que les constructions soient réalisées prioritairement par réhabilitation des constructions existantes,
- que, sauf contrainte réglementaire, et si la création de bâtiments distincts est nécessaire, ceux-ci soient regroupés avec une distance maximale de 15 m entre chaque bâtiment,
- pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :
  - qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production,
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - qu'il ne s'agisse pas de méthaniseur
  - l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CTPENAF.
- qu'il ne s'agisse pas de bâtiments et installations dédiées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- que, s'il s'agit d'activités agricoles sous forme de jardins familiaux, jardins partagés ou jardins pédagogiques :
  - seuls des abris nécessaires au stockage et au rangement des outils peuvent être autorisés :
    - ❖ en priorité par réhabilitation du patrimoine bâti ancien existant et dans la limite de l'emprise au sol existante
    - ❖ ou dans la limite d'un abri de 40 m<sup>2</sup> pour 1000 m<sup>2</sup> de surface cultivée lorsque le secteur ne comprend pas de bâtiment
    - ❖ sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
    - ❖ les abris doivent être démontables et permettre un retour du site à l'état naturel.

(2) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les piscines :
  - soient situées sur la même unité foncière que l'habitation légalement autorisée,
  - que leur nombre soit limité à une piscine par habitation,
  - que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
- les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment principal, et sur la même unité foncière que celui-ci.

Des dérogations pour la réalisation de nouveaux bâtiments répondant à la sous-destination « *logement* » peuvent être accordées, à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole, et prioritairement par réhabilitation de bâtiment(s) existant(s),
- que la construction soit édifiée sur la même unité foncière que :
  - le lieu de production agricole
  - les bâtiments agricoles
  - le siège d'exploitation
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après travaux,
- que les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal soient réalisées dans les mêmes conditions d'implantation et de surface que pour les logements non rattachés à une exploitation agricole, précisées aux alinéas précédents.
- sauf contrainte réglementaire lié à la salubrité, le bâtiment sera implanté à une distance maximale de 15 m par rapport au(x) bâtiment(s) répondant à la sous-destination « exploitation agricole »
- que le projet d'ensemble (bâtiments d'exploitation et logement) s'insère de manière évidente dans le paysage du site.

(3) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
- d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être de taille limitée,
- d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.

(5) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur volume et leur aspect soient insérés à l'environnement.

(6) Déboisements (défrichements), à condition :

- d'être nécessaire :
  - la pratique d'activités agricoles
  - à l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans le secteur
  - à la gestion du risque incendie feu de forêt
  - à une valorisation paysagère du site
- de ne pas générer de risque d'instabilité des sols par phénomène d'éboulement ou d'érosion,
- de préserver/restaurer le système de terrasses lorsqu'il est présent,
- de ne pas compromettre la qualité des paysages en respectant notamment les grandes unités boisées.

(7) Autres installations et ouvrages, à condition :

- de démontrer que la localisation de l'ouvrage répond à une nécessité technique impérative,
- d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique,

- que la création de pistes nécessaires à la protection contre les feux de forêt s'insèrent de façon harmonieuse dans la topographie du site, et qu'une mutualisation pour l'accessibilité à la ressource forestière ou aux pratiques agricoles, notamment pastorales soit étudiée.

### **Dans les secteurs AI et AsI :**

(1) « Exploitation agricole », à condition :

- que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
- que le projet s'insère de manière évidente dans le paysage du site,
- que les constructions soient réalisées par réhabilitation des constructions existantes,
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment principal existant,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup>,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière, n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les annexes soient adossées au bâtiment principal,
- qu'il ne s'agisse pas de piscines, qui ne sont pas autorisées,
- qu'il ne s'agisse pas de bâtiments et installations dédiées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- qu'il ne s'agisse pas de méthaniseur,
- que le projet soit situé hors de la bande des 100 m,
- les dispositions précédentes ne font pas obstacle à la restauration des anciens pahjaghju existants pouvant constituer des annexes à vocation agricole, sans être adossé au bâtiment principal.

(2) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous-destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup>,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les annexes soient adossées au bâtiment principal,
- qu'il ne s'agisse pas de piscines, qui ne sont pas autorisées,
- que le projet soit situé hors de la bande des 100 m.

(3) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
- d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être de taille limitée,

- d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.

(4) « Lieux de culte », à condition :

- qu'il s'agisse de la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux existants.

(5) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur volume et leur aspect soient insérés à l'environnement,
- qu'elles soient situées hors de la bande des 100 m.

(6) Déboisements (défrichements), à condition :

- d'être nécessaire :
  - la pratique d'activités agricoles
  - à l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans le secteur
  - à la gestion du risque incendie feu de forêt
  - à une valorisation paysagère du site
- de ne pas générer de risque d'instabilité des sols par phénomène d'éboulement ou d'érosion,
- de préserver/restaurer le système de terrasses lorsqu'il est présent,
- de ne pas compromettre la qualité des paysages en respectant notamment les grandes unités boisées.

(7) Autres installations et ouvrages, à condition :

- de démontrer que la localisation de l'ouvrage répond à une nécessité technique impérative,
- d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique,
- que la création de pistes nécessaires à la protection contre les feux de forêt s'insère de façon harmonieuse dans la topographie du site, et qu'une mutualisation pour l'accessibilité à la ressource forestière ou aux pratiques agricoles, notamment pastorales soit étudiée.
- Dans la bande des 100 mètres, seuls peuvent être autorisés :
  - L'atterrage des canalisations et à leurs jonctions lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

## **ARTICLE 2 -A- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet.

### **2.2 Mixité sociale**

Sans objet.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 -A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est limitée aux possibilités précisées au sein de l'article 1, alinéa « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières ».

Il est rappelé que les constructions telles que les terrasses minéralisées, généralement dans le prolongement du(des) bâtiment(s) et dépourvues de végétation, ou encore les piscines, sont comprises dans l'emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions, hors bâtiment(s), doit être inférieure de moitié, au minimum, à celle du(des) bâtiment(s).

Dans les secteurs Aa et As uniquement :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être limités aux stricts besoins de fonctionnement et de développement, tant en superficie qu'en volume.
- Pour les abris nécessaires au fonctionnement des jardins partagés (rangement de l'outillage) : l'emprise au sol de chaque abri sera sensiblement similaire aux pagliaghji traditionnels soit 40 m<sup>2</sup> maximum. Un seul abri sera autorisé, par tranche de 1000 m<sup>2</sup> cultivés.

### 3.2 Hauteur des constructions

#### Quel que soit le secteur :

Les anciens pagliaghji (bâtiments agricoles en pierres) sont à restaurer selon leur hauteur d'origine.

Quelle que soit la hauteur maximale autorisée en fonction des destinations ou sous-destinations précisée ci-après, afin de préserver les vues existantes sur le littoral le long de :

- la route supérieure de Cardo (RD64)
- la route inférieure de Cardo (RD64)
- la route de Saint-Florent à Bastia (RD81)

les constructions édifiées sur les terrains situés en contrebas de ces voies doivent être implantées de façon à ce que les faitages des toitures soient situés au minimum à 1 mètre au-dessous de la cote altimétrique de la route, mesurée au droit de la construction.

Des dérogations à cette règle pourront être accordées :

- pour l'extension par surélévation des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle édictée et qui obstruent déjà la vue sur le littoral, dans la limite de l'emprise du cône de vue déjà obstrué,
- ou si, localement, depuis la voie et au droit de la parcelle, il n'existe pas de cône de vue significatif ou de qualité sur la mer, compte tenu de la position géographique de la parcelle dans le relief.

« Exploitation agricole » :

- Sauf impératif technique la hauteur maximale est fixée à 7 m.
- La hauteur des abris nécessaires au stockage de outils dans le cadre de jardins familiaux/jardins partagés et limitée à 2,50 m.

« Logement » :

- La hauteur maximale est fixée à 9 m (soit un équivalent R+2).

- Une hauteur moindre pourra être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments anciens ou assurer une meilleure inscription dans le paysage, proche ou lointain.

« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- La hauteur n'est pas réglementée.
- Les projets de constructions et installations devront démontrer leur intégration dans le paysage, proche ou lointain et en aucun cas perturber les cônes de vue sur des éléments de patrimoine, bâtis ou paysagers.

« Lieu de culte » :

- La hauteur maximale autorisée et celle du bâtiment d'origine.

### **Dans les secteurs concernés par le SPR :**

Quelle que soit la dénomination du secteur et les règles édictées ci-avant en fonction des destinations ou sous-destinations, le SPR impose des hauteurs maximales, soit en plain-pied (équivalent 3 m) soit R+1 (équivalent 7 m). S'y référer.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 10 m minimum de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas aux anciens pagliaghji ou bâtiments figurant au cadastre napoléonien qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 m de des limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Constructions, y compris les annexes, devront être en tout point distantes d'au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux anciens pagliaghji qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport aux limites.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Se référer à l'article « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »*

## **ARTICLE 4 -A- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

Dans l'ensemble de la zone Agricole :

- La typologie doit être adaptée au caractère agricole du secteur et à l'usage des bâtiments autorisés, suivant les secteurs délimités.
- Les bâtiments figurant au cadastre napoléonien seront conservés dans leur proportions et caractéristiques d'origine. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions si le règlement du secteur l'autorise. Elles ne doivent toutefois pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment ni son aspect originel. Les extension peuvent être de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont mis en valeur.

Dans les secteurs Aa et As :

- Le gabarit des abris nécessaires au stockage des outils et du matériel autorisés dans ce secteur pour des pratiques culturelles sous forme de jardins partagés/jardins familiaux doit être similaire à celle des pagliaghji.

#### **4.2 Qualité architecturale des façades**

Dans l'ensemble de la zone naturelle et quelle que soit la sous-destination :

- Les façades en bardages métalliques ne sont pas autorisées,
- Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal,
- La couleur des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant ou, en cas de nouveau bâtiment, des constructions voisines.

Dans les secteurs Aa et As :

- Les abris nécessaires au stockage des outils et du matériel autorisés dans ce secteur pour des pratiques culturelles sous forme de jardins partagés/jardins familiaux doivent être majoritairement en bois.

Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Se référer, en complément, à celui-ci.

#### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Dans l'ensemble de la zone agricole :

- Le revêtement des toitures doit être homogène sur l'ensemble d'un même bâtiment ou groupe de bâtiments, y compris les extensions et les annexes qui doivent être traités de façon homogène avec le bâtiment principal,
- Les éléments techniques doivent être aussi discrets que possible et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,
- Ces dispositions ne font pas obstacle à l'installation de panneaux solaires intégrées à une toiture, si elle ne concerne qu'une partie des bâtiments,
- Dans les secteurs concernés par le SPR, se référer à celui-ci pour vérifier la nature des matériaux à adopter et la faisabilité de l'installation de panneaux solaires.

De plus, pour les bâtiments correspondant à la sous-destination « Exploitation agricole » :

- Les toitures des bâtiments doivent s'aspect homogène sur l'ensemble des bâtiments rattachés à l'exploitation.
- Dans les secteurs Aa et As : les toitures des abris nécessaires au stockage des outils et du matériel autorisés dans ce secteur pour des pratiques culturelles sous forme de jardins partagés/jardins familiaux seront en un seul pan.

#### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les dispositions ci-après sont à respecter.

##### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures, en cas de réalisation, elles présenteront les caractéristiques précisées ci-après.

Les clôtures seront composées :

- d'un grillage léger fixé sur des piquets bois (type clôture agricole), sans mur bahut, pouvant être doublées d'une haie vive
- d'une haie vive

Sauf impératif technique ou de sécurité justifié, leur hauteur ne doit pas excéder 1,20 m.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sans toutefois faire obstacle à la restauration des murets en pierre sèche existants, selon leur hauteur d'origine.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics.

## **ARTICLE 5 -A- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Les espaces non mobilisés par les constructions et installations autorisées et précisées aux alinéas « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières » et « 3.1 Emprise au sol des constructions » doivent conserver un caractère naturel ou cultivé de pleine terre.

### **5.2 Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23) ».

### **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Les déboisements/défrichements peuvent être autorisés pour permettre l'exploitation agricole des terrains, sous réserve de respecter les dispositions édictées à l'article « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières ».

Un juste équilibre entre masses boisées propices au maintien de la biodiversité et surfaces cultivées est à rechercher.

Les arbres existants de taille significative sont à conserver.

### **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

D'une manière générale, les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « 3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques » doivent conserver un caractère naturel ou cultivé.

### **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

D'une manière générale, les marges de recul par rapport aux limites séparatives réglementées à l'article « 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » doivent conserver un caractère naturel ou cultivé.

### **5.6 Traitement des espaces verts**

L'aménagement d'espaces verts ne peut être toléré qu'aux abords immédiats des bâtiments, sur une distance maximale de 15 m par rapport aux bâtiments.

### **5.7 Plantation des parcs de stationnement**

Non réglementé.

### **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Sans objet.

### **5.9 Matériaux**

Les sols devront être conservés dans un aspect le plus naturel possible.  
Les revêtements de sols artificialisant doivent être limités aux stricts besoins ; le cas échéant aux abords immédiat du bâti.

#### **5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie destinée à un usage au sein du bâtiment ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les dispositifs permettant la récupération des eaux de toiture et des terrasses pour un usage extérieur seront constitués de bassins maçonnés reprenant le vocabulaire des anciens bassins d'irrigation et devront être intégrés à la topographie du site.

*Exemples de bassins traditionnels permettant le stockage de l'eau brute.*



### **ARTICLE 6 -A- STATIONNEMENT**

---

#### **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

Le nombre de places à réaliser doit être limité aux stricts besoins liés aux constructions autorisées pour chaque secteur composant la zone agricole. Les espaces de stationnement doivent être assurés sur la parcelle support du projet et prioritairement à proximité immédiate des bâtiments.

#### **6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos**

Sans objet.

#### **6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisés**

Sans objet.

#### **6.4 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques**

Sans objet.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 7 - A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

De plus, le projet pourra être refusé s'il nécessite la création d'une voie de raccordement (voie raccordant la construction à la voie de desserte) incompatible avec la préservation des sites et des paysages ou si celle-ci ne s'insère pas correctement dans la topographie existante.

## **ARTICLE 8 - A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX*



**Titre V**  
**DISPOSITIONS PARTICULIERES**  
**APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET**  
**FORESTIERES**



# ZONE N

## Caractère de la zone :

Zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend des espaces pouvant être utilisés pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle.

La zone Naturelle comprend 11 secteurs :

- **un secteur Na** correspondant à des espaces aux caractéristiques naturelles autrefois support de pratiques pastorales, plus localement culturelles, qui pourraient retrouver par endroit cet usage et participer à la gestion du risque feu de forêt.
- un secteur **Nb** correspondant à des espaces naturels à dominante boisée, où la strate arborée est à préserver
- **un secteur Nc** correspondant aux cimetières de Cardo et d'Ondina ainsi qu'à l'extension programmée de ce dernier
- **un secteur Nd** correspondant aux parties du domaine public maritime aménagé hors zone portuaire, ainsi qu'à la plage d'Arinella
- **un secteur Ne** correspondant aux constructions nécessaires aux services publics (centre de transfert des déchets et dépôt gazier)
- **un secteur Nh** correspondant à un ensemble d'habitations regroupées, au sein duquel les bâtiments agricoles sont susceptibles d'être autorisés
- **un secteur Nj** correspondant à des jardins et des espaces de nature en ville à préserver pouvant faire l'objet d'aménagements légers pour la fréquentation du public dans le respect des lieux, comprenant :
  - o **un sous-secteur Nja** au sein duquel l'aménagement de jardins partagés ou de jardins pédagogiques peut être autorisé
- **un secteur Ni** correspondant aux coupures d'urbanisations délimités au titre de l'article L121-22 du CU
- **un secteur Nn** correspondant au massif montagneux dont la plus grande partie est constitué d'un réservoir de biodiversité; il comprend également les périmètres de protection des captages d'eau potable, l'ensemble étant à protéger strictement
- **un secteur Nrc** correspondant à un espace Naturel Remarquable Caractéristique du littoral
- **un secteur Nt** correspondant au secteur aménagé à l'arrière de la plage d'Arinella destinée aux activités nautiques et à l'accueil touristique, comprenant une partie du domaine public maritime

## Rappel :

Est également applicable le « Titre I - Dispositions générales et particulières applicables à l'ensemble du territoire » du présent règlement.

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

## ARTICLE 1 -N- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites

Autorisé

Autorisé sous condition\*

Interdit

\* Se référer à l'article 1.2

		Secteurs										
		Na	Nb	Nc	Nd	Ne	Nh	Nj	Nl	Nn	Nrc	Nt
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>											
Sous-destinations	Exploitation agricole	(1)					(1)		(1)		(1)	
	Exploitation forestière	(2)					(2)					
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>											
Sous-destinations	Logement	(3)	(3)				(3)		(3)			
	Hébergement											
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de services</b>											
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détails											(4)
	Restauration											(5)
	Commerce de gros											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle											
	Hôtels											
	Autres hébergements touristiques											(6)
	Cinéma											
<b>Destination</b>	<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>											
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(7)	(7)	(7)		(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale											
	Salles d'art et de spectacles											
	Equipements sportifs				(8)							(8)
	Lieu de culte											
	Autres équipements recevant du public		(9)	(9)			(9)			(9)	(9)	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>											
Sous-destinations	Industrie											
	Entrepôt											
	Bureau											

	Centre de congrès et d'exposition											
	Cuisine dédiée à la vente en ligne											

Autres occupations du sol	Secteur											
	Na	Nb	Nc	Nd	Ne	Nh	Nj	Nl	Nn	Nrc	Nt	
Les installations précaires												
Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale												
Les dépôts de toute nature en plein air												
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs												
Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)	(10)				(10)							
Déboisement/défrichement	(11)	(11)	(11)			(11)	(11)	(11)				(11)
Autres installations et ouvrages	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)		(12)	(12)	

## 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone Naturelle, il est rappelé que toutes les constructions et usages du sol autorisés ci-après ne peuvent l'être que :

- si le PPRIF et le PPRI l'autorisent et dans les conditions précisées par ceux-ci,
- si projet est compatible avec les préconisations réglementaires du PAC, en l'attente de l'approbation du PPRN mouvement de terrains,
- dans le respect des prescriptions liées aux captages d'eau potable dans les zones de protection,
- si le SPR l'autorise et dans les conditions précisées par celui-ci.

De plus, conformément au code de l'urbanisme, lorsque le présent règlement l'autorise, selon les secteurs :

- Les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines doivent être situées en continuité des espaces urbanisés.
  - Des dérogations peuvent toutefois être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Conseil des Sites de Corse (CSC) et de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF),
  - Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage,
  - Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
  - Cette disposition ne fait pas obstacle aux travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, implantées en discontinuité des espaces urbanisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Il est rappelé que toute installation ou occupation du Domaine Public Maritime (DPM), doit avoir fait l'objet d'une autorisation temporaire préalablement délivrée par le Préfet de Haute-Corse et que ces installations doivent être compatibles avec les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Dans les secteurs couverts par un périmètre d'OAP, les constructions, aménagements, occupations du sol et usages projetés devront être compatibles avec les orientations et, le cas échéant règles, précisées au sein de l'OAP référencée.

Tout changement de destination d'un bâtiment existant pour une destination autre que « Exploitation agricole » ou « Exploitation forestière », est interdit.

Seules sont admises, sous conditions, et uniquement dans les secteurs précisés ci-après, les constructions et installations des sous-destinations suivantes :

## Dans le secteur Na :

### (1) « Exploitation agricole », à condition :

- que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques sanitaires ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
- que le projet s'insère de manière évidente dans le paysage du site,
- pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :
  - qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production,
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - qu'il ne s'agisse pas de méthaniseur
  - l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CTPENAF.
- que les constructions soient réalisées prioritairement par réhabilitation des constructions existantes,
- que, sauf contrainte réglementaire, et si la création de bâtiments distincts et nécessaire, ceux-ci soient regroupés avec une distance maximale de 15 m entre chaque bâtiment,
- qu'il ne s'agisse pas de bâtiments et installations dédiées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

### (2) « Exploitation forestière », à condition :

- que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques sanitaires ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
- que le projet s'insère de manière évidente dans le paysage du site.

### (3) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les piscines :
  - soient situées sur la même unité foncière que l'habitation légalement autorisée,
  - que leur nombre soit limité à une piscine par habitation,
  - que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
- les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment principal, et sur la même unité foncière que celui-ci.

Des dérogations pour la réalisation de nouveaux bâtiments répondant à la sous-destination « *logement* » peuvent être accordées, à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole, et prioritairement par réhabilitation de bâtiment(s) existant(s),
- que la construction soit édifiée sur la même unité foncière que :
  - le lieu de production agricole
  - les bâtiments agricoles
  - le siège d'exploitation

- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après travaux,
- que les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal soient réalisées dans les mêmes conditions d'implantation et de surface que pour les logements non rattachés à une exploitation agricole, précisées aux alinéas précédents.
- sauf contrainte réglementaire lié à la salubrité, le bâtiment sera implanté à une distance maximale de 15 m par rapport au(x) bâtiment(s) répondant à la sous-destination « exploitation agricole »
- que le projet d'ensemble (bâtiments d'exploitation et logement s'insère de manière évidente dans le paysage du site.

(7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
- d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être de taille limitée,
- d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.

(10) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- que leur volume et leur aspect soient insérés à l'environnement.

(11) Déboisements (défrichements), à condition :

- d'être nécessaire :
  - la pratique d'activités agricoles, pastorales ou forestières
  - à l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans le secteur
  - à la gestion du risque incendie feu de forêt
  - à une valorisation paysagère du site
- de ne pas générer de risque d'instabilité des sols par phénomène d'éboulement ou d'érosion,
- de préserver/restaurer le système de terrasses lorsqu'il est présent,
- de ne pas compromettre la qualité des paysages en respectant notamment les grandes unités boisées.

(12) Autres installations et ouvrages, à condition :

- de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative,
- d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique,
- que la création de pistes nécessaires à la protection contre les feux de forêt s'insère de façon harmonieuse dans la topographie du site, et qu'une mutualisation pour l'accessibilité à la ressource forestière ou aux pratiques agricoles, notamment pastorales soit étudiée.

### **Dans le secteur Nb :**

(3) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous-destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>,

- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU,
- dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les piscines :
  - soient situées sur la même unité foncière que l'habitation légalement autorisée,
  - que leur nombre soit limité à une piscine par habitation,
  - que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
- les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment principal, et sur la même unité foncière que celui-ci.

(7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
- d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être de taille limitée,
- d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.

(9) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il s'agisse d'établissement de plein air sous forme de jardins/espace verts ouvert au public sans bâtiment ni autre type de construction
- que les aménagements soient limités à des installations et aménagements légers nécessaires à la fréquentation du site par le public (installations sportives, aire de jeu, cheminements doux, mobilier urbain ...),
- sans artificialisation du sol autre que les cheminements,
- que les installations et aménagements d'insèrent dans l'environnement naturel et paysager à dominante boisé.

(11) Déboisements (défrichements), à condition :

- d'être nécessaire :
  - à l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans le secteur
  - à la gestion du risque incendie feu de forêt
  - à une valorisation paysagère du site
- de ne pas générer de risque d'instabilité des sols par phénomène d'éboulement ou d'érosion,
- de préserver/restaurer le système de terrasses lorsqu'il est présent,
- de ne pas compromettre la qualité des paysages en respectant notamment les grandes unités boisées.

(12) Autres installations et ouvrages, à condition :

- de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative,
- d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique,
- que la création de pistes nécessaires à la protection contre les feux de forêt s'insère de façon harmonieuse dans la topographie du site, et qu'une mutualisation pour l'accessibilité à la ressource forestière ou aux pratiques agricoles, notamment pastorales soit étudiée.

### **Dans le secteur Nc :**

- (7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :
- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
  - d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - d'être de taille limitée,
  - d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
  - qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- (9) « Autres équipements recevant du public », à condition :
- qu'il s'agisse d'installations ou constructions strictement nécessaires à l'aménagement du cimetière.
- (11) « Déboisement/défrichage », à condition :
- d'être strictement nécessaires à l'aménagement du cimetière
  - au fur et à mesure de son extension, pour le cimetière d'Ondina.

### **Dans le secteur Nd :**

- (8) « Equipements sportifs », à condition :
- qu'il s'agisse d'installations liées à la pratique des activités nautiques
  - de bénéficier d'une AOT saisonnière,
  - de s'insérer harmonieusement dans l'environnement
  - d'être démontables,
  - d'être conçues pour permettre un retour à l'état naturel du site.
- (12) Autres installations et ouvrages, à condition :
- d'être nécessaires à la sécurité ou à la salubrité publique,
  - de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative,
  - que les installations de bénéficient d'une AOT saisonnière,

### **Dans le secteur Ne :**

- (7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :
- d'être strictement nécessaires au fonctionnement du centre de transfert des déchets ou au dépôt gazier,
  - d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
  - qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.
- (10) « Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) », à condition :
- d'être strictement nécessaires au fonctionnement du centre de transfert des déchets,
  - que les nouvelles installations soient sans nuisances pour les zones urbaines ou à urbaniser voisines.
- (12) Autres installations et ouvrages, à condition :
- de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative,
  - d'être nécessaires à la sécurité ou à la salubrité publique.

## **Dans le secteur Nh :**

(1) « Exploitation agricole », à condition :

- que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
- que le projet s'insère de manière évidente dans le paysage du site,
- pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :
  - qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production,
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - qu'il ne s'agisse pas de méthaniseur
  - l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CTPENAF.
- dans le périmètre couvert par le SPR : que les activités s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment existant et/ou extension mesurée d'un bâtiment existant,
- qu'il ne s'agisse pas de bâtiments et installations dédiés au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

(2) « Exploitation forestière », à condition :

- que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe ou les autres habitations existantes à proximité au regard des risques ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
- que le projet s'insère de manière évidente dans le paysage du site,
- dans le périmètre couvert par le SPR : que les activités s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment existant et/ou extension mesurée d'un bâtiment existant,

(3) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous-destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m<sup>2</sup>,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les piscines :
  - soient situées sur la même unité foncière que l'habitation légalement autorisée,
  - que leur nombre soit limité à une piscine par habitation,
  - que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
- les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment principal, et sur la même unité foncière que celui-ci.

Des dérogations pour la réalisation de nouveaux bâtiments répondant à la sous-destination « *logement* » peuvent être accordées, à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole, et prioritairement par réhabilitation de bâtiment(s) existant(s),
- que la construction soit édifiée sur la même unité foncière que :
  - le lieu de production agricole
  - les bâtiments agricoles
  - le siège d'exploitation

- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les annexes et piscines non adossées au bâtiment principal soient réalisées dans les mêmes conditions d'implantation et de surface que pour les logements non rattachés à une exploitation agricole, précisées aux alinéas précédents.
- sauf contrainte réglementaire lié à la salubrité, le bâtiment sera implanté à une distance maximale de 15 m par rapport au(x) bâtiment(s) répondant à la sous-destination « exploitation agricole »

(7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
- d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être de taille limitée,
- d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.

(11) « Déboisement/défrichement », à condition :

- d'être strictement nécessaire à la mise en œuvre des prescriptions édictées par le PPRIF et des obligations légales de débroussaillage.

(12) Autres installations et ouvrages, à condition :

- de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative,
- d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique.

### **Dans le secteur Nj :**

(7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
- d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être de taille limitée,
- d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.

(9) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- qu'il s'agisse d'établissement de plein air sous forme de jardins/espace verts ouvert au public :
  - sans bâtiment,
  - que les constructions, installations et aménagements soient limités et nécessaires à la gestion de la fréquentation du site par le public (cheminements, aire de jeu, installations sportives ...)
  - que les aménagements s'insèrent dans l'environnement naturel et paysager.
- ou qu'il s'agisse de jardins familiaux, jardins partagés ou jardins pédagogiques **dans le sous-secteur Nja uniquement** ; dans ce cadre :
  - seuls des abris nécessaires au stockage et au rangement des outils peuvent également être autorisés :
    - ❖ en priorité par réhabilitation du patrimoine bâti ancien existant et dans la limite de l'emprise au sol existante

- ❖ ou dans la limite d'un abri de 40 m<sup>2</sup> pour 1000 m<sup>2</sup> de surface cultivée lorsque le secteur ne comprend pas de bâtiment
- ❖ sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
- ❖ les abris doivent être démontables et permettre un retour du site à l'état naturel.

(11) Déboisements (défrichements), à condition :

- d'être nécessaire :
  - à l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés dans le secteur
  - à la gestion du risque incendie feu de forêt
  - à une valorisation paysagère du site
  - à la remise en cultures de terrasse du sous-secteur Nja
- de permettre une meilleure valorisation des grandes perspectives paysagères ou patrimoniales
- de ne pas générer de risque d'instabilité des sols par phénomène d'éboulement ou d'érosion,
- de préserver/restaurer le système de terrasses lorsqu'il est présent,
- de ne pas compromettre la qualité des paysages en respectant notamment les grandes unités boisées.

(12) Autres installations et ouvrages, à condition :

- de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative,
- d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique.

**Dans le secteur NI :**

(1) « Exploitation agricole », à condition :

- que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques ou nuisances susceptibles d'être engendrés,
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
- que le projet s'insère de manière évidente dans le paysage du site,
- que les constructions soient réalisées par réhabilitation des constructions existantes,
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup>,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière, n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les annexes soient adossées au bâtiment principal,
- qu'il ne s'agisse pas de bâtiments et installations dédiées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les dispositions précédentes ne font pas obstacle à la restauration des anciens pagliaghji existants pouvant constituer des annexes à vocation agricole, sans être adossé au bâtiment principal.

(3) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous-destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m<sup>2</sup>,

- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ni 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après travaux,
- que les annexes soient adossées au bâtiment principal,
- qu'il ne s'agisse pas de piscines, qui ne sont pas autorisées.

- (7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :
- qu'il s'agisse de constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, sans création de bâtiment,
  - d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - d'être de taille limitée,
  - d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
  - qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol.

- (11) « Déboisement/défrichement », à condition :
- d'être strictement nécessaire à la mise en œuvre des prescriptions édictées par le PPRIF et des obligations légales de débroussaillage. Les masses boisées doivent être maintenues.

- (12) Autres installations et ouvrages, à condition :
- de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative,
  - d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique,
  - que la création de pistes nécessaires à la protection contre les feux de forêt s'insèrent de façon harmonieuse dans la topographie du site, et qu'une mutualisation pour l'accessibilité à la ressource forestière ou aux pratiques agricoles, notamment pastorales soit étudiée.

#### **Dans le secteur Nn :**

- (7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :
- qu'il s'agisse uniquement de l'adaptation et de la mise aux normes d'équipements collectifs de nature technique destinés à assurer une mission de service public existants, sans création de bâtiment et sous réserve :
    - d'être de taille limitée,
    - d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
    - d'être sans impact sur l'environnement naturel.

#### **Dans le secteur Nrc :**

- (1) « Exploitation agricole » :
- Aucun bâtiment ou installation n'est autorisé.
  - Les espaces cultivés à la date d'exécution du PLU peuvent continuer à l'être, sans augmentation des surfaces cultivées.
- (7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
- Seuls peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors :
    - qu'elles sont enfouies,
    - qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement,
    - que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés,
    - et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les constructions existantes liées au dépôt gazier ne peuvent faire l'objet d'aucune extension dans ce secteur, sauf adaptation mineure liée à la sécurité. En cas de cession d'activité, les terrains devront être renaturés.

(9) « Autres équipements recevant du public » :

- Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas sa qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public :
  - les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration,
  - 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
  - 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 ;
  - et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Peuvent également être autorisés :
  - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, sous réserve d'être situé en dehors de la bande des 100 mètres, et à l'exclusion de tout bâtiment.

(12) Autres installations et ouvrages :

- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques, y compris dans la bande des 100 mètres.
- Sous réserve de démontrer que la localisation de l'ouvrage ou de l'installation répond à une nécessité technique impérative.

**Dans le secteur Nt :**

Rappel : Les constructions et installations des sous-destinations ci-après pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leur caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations, au regard du risque submersion marine précisé dans l'AZI.

(4) « Artisanat et commerce de détails », à condition :

- de s'inscrire dans le volume d'un bâtiment existant
- que les nouvelles constructions, extensions ou installations :
  - bénéficient d'une AOT saisonnière,
  - s'insèrent harmonieusement dans l'environnement du site et présentent une qualité architecturale évidente,
  - soient démontables,
  - soient conçues pour permette un retour à l'état naturel du site.
  - dans la bande des 100 m, et hors DPM, toute nouvelle construction, extension ou installation est interdite.

(5) « Restauration », à condition :

- de s'inscrire dans le volume d'un bâtiment existant
- que les nouvelles constructions, extensions ou installations :
  - bénéficient d'une AOT saisonnière,
  - s'insèrent harmonieusement dans l'environnement du site et présentent une qualité architecturale évidente,
  - soient démontables,
  - soient conçues pour permette un retour à l'état naturel du site.

- dans la bande des 100 m, et hors DPM, toute nouvelle construction, extension ou installation est interdite.

(6) « Autres hébergements touristiques », à condition que :

- les bâtiments nécessaires à son fonctionnement s'inscrivent dans les volumes des bâtiments existants,
- l'hébergement touristique soit réalisé sous forme de camping, aire de stationnement de caravanes ou de campings cars uniquement ; les résidences démontables ou transportables destinées à l'hébergement saisonnier ne sont pas autorisées.
- les nouvelles constructions, extensions ou installations :
  - bénéficient d'une AOT saisonnière,
  - s'insèrent harmonieusement dans l'environnement du site et présentent une qualité architecturale évidente,
  - soient démontables,
  - soient conçues pour permettre un retour à l'état naturel du site.
  - dans la bande des 100 m, et hors DPM, toute nouvelle construction, extension ou installation est interdite.

(7) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition :

- qu'il s'agisse uniquement d'installations et d'ouvrages de nature technique destinés à assurer une mission de service public, sans création de bâtiment, sous réserve :
  - d'être de taille limitée,
  - d'un traitement qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol, ou qu'il s'agisse d'installations temporaires nécessaires à la sécurité et à la salubrité publique et liés à la fréquentation du site, tel que, par exemple, les sanitaires et les postes de secours, sous réserve :
  - de bénéficier d'une AOT saisonnière lorsque le projet est inclus dans la bande des 100 m et sur le DPM
  - de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site et présentent une qualité architecturale évidente,
  - d'être démontables,
  - d'être conçues pour permettre un retour à l'état naturel du site, dans la bande des 100 m, et hors DPM, toute nouvelle installation est interdite.

(8) « Equipements sportifs », à condition qu'il s'agisse :

- d'une extension mesurée d'un bâtiment existant :
  - pour les équipements dédiés aux activités nautiques uniquement,
  - sans changement de destination ou sous-destination,
  - dans la limite d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires, sauf nécessité liée à la mise aux normes sanitaires ou de sécurité,
  - l'extension doit être réalisée en dehors de la bande de 100 m,
- d'une extension ou une installation nécessaire à la pratique des activités sportive implantée dans la bande des 100 m uniquement si :
  - ❖ elle bénéficie d'une AOT saisonnière,
  - ❖ elle est démontable,
  - ❖ elle est conçue pour permettre un retour à l'état naturel du site.
- d'installations légères de loisirs transportables ainsi que celles qui sont démontables ou non, à condition :
  - d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
  - que les installations non démontables soient situées en dehors de la bande des 100 mètres,
  - une installation dans la bande des 100 m peut être autorisée uniquement si :
    - ❖ elle bénéficie d'une AOT saisonnière,
    - ❖ elle est démontable,
    - ❖ elle est conçue pour permettre un retour à l'état naturel du site.
- dans la bande des 100 m, et hors DPM, toute nouvelle construction, extension ou installation est interdite.

(9) « Autres équipements recevant du public », à condition :

- s'il s'agit de bâtiments ou d'installations :
  - de bénéficier d'une AOT saisonnière,
  - d'être démontable
  - d'être conçu pour permettre un retour à l'état naturel du site
- s'il s'agit d'aires de stationnement collectives :
  - d'être indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et qu'il s'agisse d'aires de stationnements ouvertes au public
  - que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
  - de travaux confortatifs sur des aires de stationnement existantes liés à la création d'un système de gestion des eaux pluviales afin de permettre la maîtrise de leur écoulement
  - d'être insérées dans l'environnement,
  - d'être situé en dehors de la bande des 100 m.
- qu'il ne s'agisse pas d'aire d'accueil des gens du voyage.
- dans la bande des 100 m, et hors DPM, toute nouvelle construction, extension ou installation est interdite.

(11) « Déboisements/défrichements », à condition :

- d'être nécessaire à la réalisation d'équipements collectifs de nature technique destinées à assurer une mission de service public autorisés dans le secteur.

(12) Autres installations et ouvrages, à condition :

- d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique,
- que les installations bénéficient d'une AOT saisonnière.

## **ARTICLE 2 - N - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet.

### **2.2 Mixité sociale**

Sans objet.

<h2><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
---

## **ARTICLE 3 - N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée aux possibilités précisées au sein de l'article 1, alinéa « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières ».

Il est rappelé que les constructions telles que les terrasses minéralisées, généralement dans le prolongement du(des) bâtiment(s) et dépourvues de végétation, ou encore les piscines, sont comprises dans l'emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions, hors bâtiment(s), doit être inférieure de moitié, au minimum, à celle du(des) des bâtiment(s).

### 3.2 Hauteur des constructions

#### Quel que soit le secteur :

Les anciens pagliaghji (bâtiments agricoles en pierres) sont à restaurer selon leur hauteur d'origine.

Quelle que soit la hauteur maximale autorisée en fonction des destinations ou sous-destinations précisée ci-après, afin de préserver les vues existantes sur le littoral le long de :

- la route supérieure de Cardo (RD64)
- la route inférieure de Cardo (RD64)
- la route de Saint-Florent à Bastia (RD81)

les constructions édifiées sur les terrains situés en contrebas de ces voies doivent être implantées de façon à ce que les faitages des toitures soient situés au minimum à 1 mètre au-dessous de la cote altimétrique de la route, mesurée au droit de la construction.

Des dérogations à cette règle pourront être accordées :

- pour l'extension par surélévation des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle édictée et qui obstruent déjà la vue sur le littoral, dans la limite de l'emprise du cône de vue déjà obstrué,
- ou si, localement, depuis la voie et au droit de la parcelle, il n'existe pas de cône de vue significatif ou de qualité sur la mer, compte tenu de la position géographique de la parcelle dans le relief.

« Exploitation agricole » :

- Sauf impératif techniques la hauteur maximale est fixée à 7 m.

« Exploitation forestière » :

- Sauf impératif techniques la hauteur maximale est fixée à 7 m.

« Logement » :

- La hauteur maximale est fixée à 9 m (soit un équivalent R+2).
- Une hauteur moindre pourra être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments anciens ou assurer une meilleure inscription dans le paysage, proche ou lointain.

« Artisanat et commerce de détails » :

- Pour les bâtiments existants, la hauteur maximale est fixée à celle existante.
- Les extensions et installations faisant l'objet d'une AOT saisonnière sont limitées à 4 m au point le plus haut de la structure.

« Restauration » :

- Pour les bâtiments existants, la hauteur maximale est fixée à celle existante.
- Les extensions et installations faisant l'objet d'AOT sont limitées à 4 m au point le plus haut de la structure.

« Autres hébergements touristiques » :

- Pour les bâtiments existants, la hauteur maximale est fixée à celle existante.
- Les extensions et installations faisant l'objet d'une AOT saisonnière sont limitées à 4 m au point le plus haut de la structure.

« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- La hauteur n'est pas réglementée.
- Les projets de constructions et installations devront démontrer leur intégration dans le paysage, proche ou lointain et en aucun cas perturber les cônes de vue sur des éléments de patrimoine, bâtis ou paysagers.

« Equipements sportifs » :

- Pour les bâtiments existants, la hauteur maximale est fixée à celle existante.
- Les extensions de bâtiments faisant l'objet d'une AOT saisonnière sont limitées à 4 m au point le plus haut de la structure.

- La hauteur des installations temporaires liées aux loisirs de plein air faisant l'objet d'une AOT saisonnière n'est pas réglementée.

« Autres équipements recevant du public » :

- Dans le sous-secteur Nja la hauteur des abris nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux/partagés est limitée à 3 m au point le plus haut de l'abri.

### **Dans les secteurs concernés par le SPR :**

Quelle que soit la dénomination du secteur et les règles édictées ci-avant en fonction des destinations ou sous-destinations, le SPR impose des hauteurs maximales, soit en plain pied (équivalent 3 m) soit R+1 (équivalent 7 m). S'y référer.

### **3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **Le long de la RT11 :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

#### **Le long de la voie ferrée**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino.

#### **Le long des autres voies et emprises publiques :**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 10 m minimum de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas aux anciens pagliaghji ou bâtiments figurant au cadastre napoléonien qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Elle ne s'applique pas non plus aux constructions et installations faisant l'objet d'une AOT saisonnière, qui devront toutefois respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux voies.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Constructions, y compris les annexes, devront être en tout point distantes d'au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux anciens pagliaghji qui peuvent être remis en état quelle que soit leur distance par rapport aux limites.

Elle ne s'applique pas non plus :

- aux constructions et installations et ouvrages existants,
- aux installations faisant l'objet d'une AOT saisonnière, dans le secteur Nt,
- au secteur Nc.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les règles d'implantation sont définies en fonction des sous-destinations des constructions :

« Exploitation agricole »

- Sauf impératif réglementaire liée aux normes de salubrité et de sécurité, les constructions doivent être regroupées avec une distance maximale de 15 m entre deux bâtiments, quelles que soient leurs destinations ou sous-destinations.

« Exploitation forestière » :

- Sauf impératif réglementaire liée aux normes de salubrité et de sécurité, les constructions doivent être regroupées avec une distance maximale de 15 m entre deux bâtiments, quelles que soient leurs destinations ou sous-destinations.

« Logement » :

- Les constructions doivent être regroupées avec une distance maximale de 15 m entre deux bâtiments, quelles que soient leurs destinations ou sous-destinations.
- Cette disposition s'applique également aux annexes et piscines non adossées au bâtiment principal doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment principal, et sur la même unité foncière que celui-ci.

« Artisanat et commerce de détails » :

- Non réglementé.

« Restauration » :

- Non réglementé.

« Autres hébergements touristiques » :

- Non réglementé.

« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Non réglementé.

« Equipements sportifs » :

- Non réglementé.

« Autres équipements recevant du public » :

- Non réglementé.

## **ARTICLE 4 - N - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Typologie des constructions**

Dans l'ensemble de la zone Naturelle :

- La typologie doit être adaptée au caractère naturel du secteur et à l'usage des bâtiments autorisés, suivant les secteurs délimités.
- Les bâtiments figurant au cadastre napoléonien seront conservés dans leur proportions et caractéristiques d'origine. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions si le règlement du secteur l'autorise. Elles ne doivent toutefois pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment ni son aspect originel. Les extensions peuvent être de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont mis en valeur.

Dans le sous-secteur Nja :

- Le gabarit des abris nécessaires au stockage des outils et du matériel autorisés dans ce sous-secteur doit être similaire à celle des pagliaghji.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

Dans l'ensemble de la zone naturelle et quelle que soit la sous-destination :

- Les façades en bardages métalliques ne sont pas autorisés,
- Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal,
- La couleur des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant ou, en cas de nouveau bâtiment, des constructions voisines.

Dans le secteur Nt :

- Les constructions et installations bénéficiant d'une AOT saisonnière doivent être majoritairement en bois.

Dans le sous-secteur Nja :

- Les abris nécessaires au stockage des outils et du matériel autorisés dans ce sous-secteur doivent être majoritairement en bois.

Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Se référer, en complément, à celui-ci.

### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Dans l'ensemble de la zone naturelle :

- Le revêtement des toitures doit être homogène sur l'ensemble d'un même bâtiment ou groupe de bâtiments, y compris les extensions et les annexes qui doivent être traités de façon homogène avec le bâtiment principal,
- Les éléments techniques doivent être aussi discrets que possible et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,
- Ces dispositions ne font pas obstacle à l'installation de panneaux solaires intégrées à une toiture, si elle ne concerne qu'une partie des bâtiments,
- Dans les secteurs concernés par le SPR, se référer à celui-ci pour vérifier la nature des matériaux à adopter et la faisabilité de l'installation de panneaux solaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations faisant l'objet d'une AOT saisonnière.

De plus, pour les bâtiments correspondant à la sous-destination « Exploitation agricole » :

- Les toitures des bâtiments doivent s'aspect homogène sur l'ensemble des bâtiments rattachés à l'exploitation.
- Dans le sous-secteur Nja : Les toitures des abris nécessaires au stockage des outils et du matériel autorisés dans ce sous-secteur seront en un seul pan.

De plus, pour les bâtiments correspondant à la sous-destination « Exploitation forestière » :

- Les toitures des bâtiments doivent s'aspect homogène sur l'ensemble des bâtiments rattachés à l'exploitation.

### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Il est rappelé que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de projet de clôture les disposition ci-après sont à respecter.

#### **4.4.1 Clôtures donnant sur les voies et les espaces publics :**

Le long des chemins historiques et voies en balcon sur la mer repérés aux documents graphiques : se référer à l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ».

Pour les autres voies et emprises publiques, et lorsque l' « article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur » ne donne pas de précision quant au traitement des clôtures, en cas de réalisation, elles présenteront les caractéristiques précisées ci-après.

Dans les secteurs Na, NI, Nn, Nrc :

- Les clôtures seront composées :
  - d'un grillage léger fixé sur des piquets bois (type clôture agricole), sans mur bahut.
- Sauf impératif technique ou de sécurité justifié, leur hauteur ne doit pas excéder 1,20 m.
- Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sans toutefois faire obstacle à la restauration des murets en pierre sèche existants, selon leur hauteur d'origine.

Dans le secteur Nc :

- Cimetière d'Ondina : la typologie des clôtures doit être maintenue aussi transparente que possible afin de préserver la vue sur la mer depuis la route de St Florent (RD264).
- Cimetière de Cardo : les clôtures composées de murs en pierres traditionnels sont à préserver.

Dans le secteur Nd :

- Les clôtures doivent être aussi transparentes que possible.
- Elles peuvent être composées d'ouvrages en métal d'ouvrages (barreaudage droit) ou de barrières bois.
- Sauf impératif technique ou de sécurité justifié, leur hauteur ne doit pas excéder 1,20 m.
- Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Dans le secteur Ne :

- Les clôtures doivent être aussi transparentes que possible.
- Sauf impératif technique ou de sécurité justifié, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

Dans le secteur Nh :

- Les clôtures seront composées :
  - soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple, le mur bahut et le barreaudage ou d'un grillage souple étant de hauteur fixe sur l'ensemble du linéaire et parallèles à la pente de la voie. La hauteur du mur bahut et celle du barreaudage ou d'un grillage souple seront établies sur la base d'un rapport de proportion de 1/3 et 2/3 (mur bahut de 0,60 m et barreaudage de 1,20 m, ou l'inverse) de sorte que la hauteur totale de la clôture (mur bahut + barreaudage) n'excède pas 1,80 m. Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune mais aussi de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
  - soit d'un barreaudage vertical droit ou d'un grillage souple de hauteur fixe sans mur bahut sur l'ensemble du linéaire et parallèle à la pente de la voie. La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
  - soit d'un simple muret d'une hauteur maximale de 1,20 m

Dans le secteur Nj :

- Les clôtures doivent être aussi transparentes que possible.
- Elles peuvent être composées :
  - d'un grillage léger fixé sur des piquets bois (type clôture agricole) ou d'ouvrages en métal (barreaudage droit) sans mur bahut, pouvant être accompagnées d'une haie végétale ou plantes grimpantes,
- Leur hauteur ne doit pas excéder 1,20 m, sauf au contact avec la zone urbaine, où la hauteur peut être portée à 1,80 m.
- Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sans toutefois faire obstacle à la restauration des murets en pierre sèche existants, selon leur hauteur d'origine..

Dans le secteur Nt :

- Les clôtures seront composées :
  - de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,20 m
  - et/ou de barrières bois ou d'aspect bois, n'excédant pas 1,20 m de hauteur ; les panneaux bois opaques sont interdits
- Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

#### **4.4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :**

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives seront réalisées dans les mêmes conditions que pour celles donnant sur les voies et espaces publics.

## **ARTICLE 5 - N - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Sauf pour les unités foncières supportant de bâtiments entrant dans la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », les espaces non mobilisés par les constructions autorisées et précisées aux alinéas « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières » et « 3.1 Emprise au sol des constructions » doivent conserver un caractère naturel ou cultivé de pleine terre.

## **5.2 Préservation/confortement des ripisylves**

Se référer à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

## **5.3 Prise en compte de la végétation existante**

Selon les secteurs, les déboisements/défrichements peuvent être autorisés pour permettre l'exploitation agricole ou forestière des terrains, sous réserve de respecter les dispositions édictées à l'article « *1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières* ».

Un juste équilibre entre masses boisées propices au maintien de la biodiversité et surfaces cultivées est à rechercher.

Les arbres existants de taille significative sont à conserver.

## **5.4 Traitement des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics**

D'une manière générale, les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics réglementées à l'article « *3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques* » doivent conserver un caractère naturel ou cultivé.

Dans les secteurs Nh et Nt ces espaces peuvent toutefois faire l'objet l'aménagement paysagers

## **5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives**

D'une manière générale, les marges de recul par rapport aux limites séparatives réglementées à l'article « *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » doivent conserver un caractère naturel ou cultivé.

Dans les secteurs Nh et Nt ces espaces peuvent toutefois faire l'objet l'aménagement paysagers

## **5.6 Traitement des espaces verts**

L'aménagement d'espaces verts ne peut être toléré qu'aux abords immédiat des bâtiments, sur une distance maximale de 15 m par rapport aux bâtiments.

Cette restriction ne s'applique pas aux secteurs Nh et Nt.

## **5.7 Plantation des parcs de stationnement**

Non réglementé.

## **5.8 Aires de jeu et de loisirs**

Sans objet.

## **5.9 Matériaux**

Les sols devront être conservés dans un aspect le plus naturel possible.

Les revêtements de sols artificialisant doivent être limités aux stricts besoins ; le cas échéant aux abords immédiat du bâti et en cas de nécessité pour l'aménagement de cheminements dans le cadre d'une fréquentation des espaces ouverts au public.

## **5.10 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les cuves de récupération d'eau de pluie destinée à un usage au sein du bâtiment ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Si elles ne sont pas enterrées, elles seront masquées par un ouvrage maçonné en harmonie avec les constructions, ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Les dispositifs permettant la récupération des eaux de toiture et des terrasses pour un usage extérieur seront constitués de bassins maçonnés reprenant le vocabulaire des anciens bassins d'irrigation et devront être intégrés à la topographie du site.

*Exemples de bassins traditionnels permettant le stockage de l'eau brute.*



## **ARTICLE 6 - N - STATIONNEMENT**

---

### **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

Le nombre de places à réaliser doit être limité aux stricts besoins liés aux constructions autorisées pour chaque secteur composant la zone naturelle. Les espaces de stationnement doivent être assurés sur la parcelle support du projet et prioritairement à proximité immédiate des bâtiments.

### **6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisées**

Sans objet.

### **6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos**

Sans objet.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE 7 - N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Se référer à l'article 10.1-DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

De plus, le projet pourra être refusé s'il nécessite la création d'une voie de raccordement (voie raccordant la construction à la voie de desserte) incompatible avec la préservation des sites et des paysages ou si celle-ci ne s'insère pas correctement dans la topographie existante.

## **ARTICLE 8 - N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

*Se référer à l'article 10.2-DG-DESSERTE PAR LES RESEAUX.*



**Titre VI**  
**LEXIQUE**



Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après.

### **Accès**

---

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

### **Acrotère**

---

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillements de sol

Les affouillements de sol concernent tous les travaux de déblai (cf article DG-12 sur les affouillements et exhaussements du sol).

### **Alignement**

---

Limite entre le domaine public routier et le domaine privé.

### **Annexe**

---

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière ou sur la même parcelle que la construction principale. Sauf précision édictée au sein du règlement, elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Une annexe est réputée avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **Balcon**

---

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

### **Bâti ancien**

---

Tout bâtiment construit avant 1948.

### **Bâtiment**

---

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction.

Un bâtiment est une construction close et couverte.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

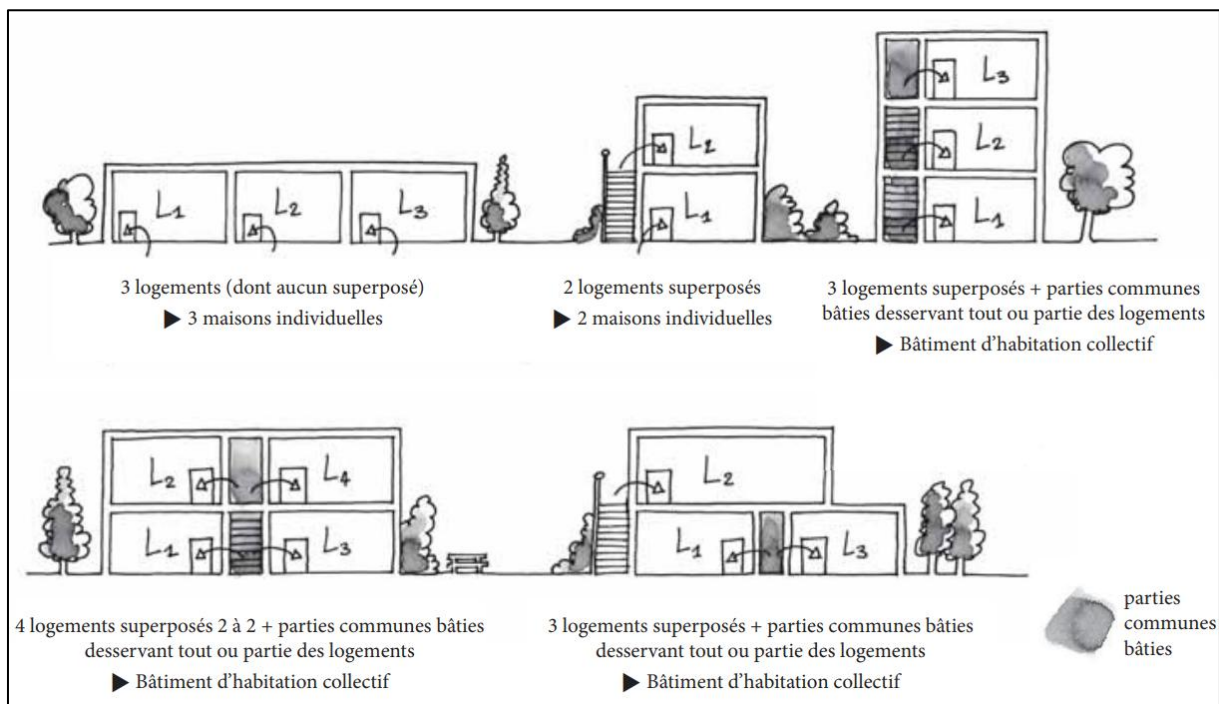
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **Bâtiment d'habitation collectif**

---

Construction comprenant 2 logements ou plus, superposés, même partiellement, et desservis par des parties communes bâties.



Source : Circulaire interministérielle n° DGUH 2007-53 du 30/11/07/Annexe 6

## Bâtiment principal

Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

## Chaussée

Partie d'une voirie destinée à la circulation des véhicules.

## Clôture

Au sens propre, la clôture est un aménagement qui fixe les limites d'une unité foncière et en empêche l'accès. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb, et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment.

Sont donc notamment inclus, les :

- constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres
- piscines,
- pergolas,
- hangars,
- abris, y compris de stationnement,
- châssis et serres,
- terrasses ou plateformes,
- sous-sols compris ou non dans un bâtiment,
- aire de sports ou de loisirs artificialisant les sols.

La notion d'espace utilisable par l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

### **Défrichement**

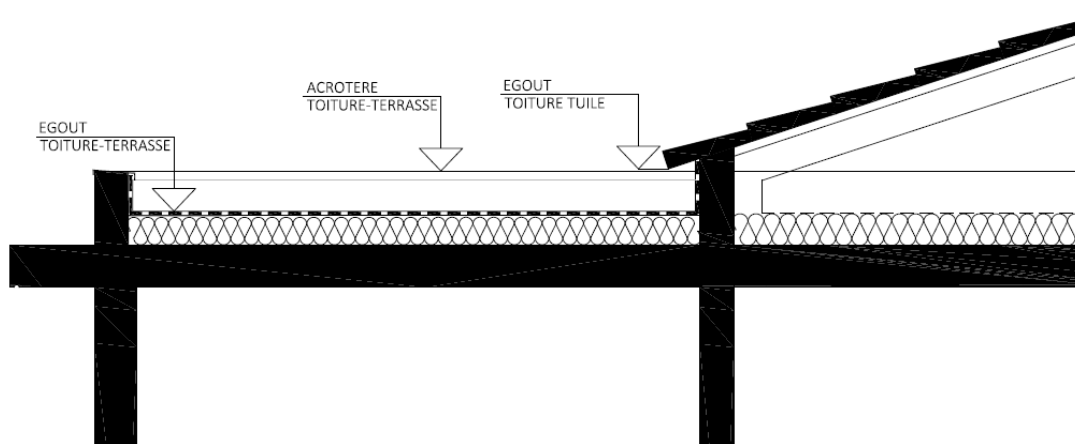
Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichement.

### **Destinations et sous destinations des constructions**

Les destinations et les sous-destinations des constructions, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations et sous-destinations. Dans certains cas, des conditions particulières peuvent être définies. Se référer à l' «ARTICLE 6.1 -DG- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS » du présent règlement.

### **Egout du toit**

Partie basse d'un pan de couverture où s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit est situé au-dessus de l'étanchéité.



### **Emplacements Réservés (ER)**

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, de voies pour modes actifs, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Les emplacements réservés sont listés dans la pièce n°4.2 et localisés sur les planches graphiques règlementaires.

Lorsqu'un emplacement réservé est délimité aux documents graphiques, les marges de reculs imposées au règlement de la zone ou du secteur s'appliquent par rapport à la limite de cet emplacement réservé.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont

exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans l'emprise au sol emprise.

## **Emprise publique**

---

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie : les jardins et parcs publics, les places publiques, etc....

Il s'agit de tous les espaces publics appartenant au domaine public de la collectivité (État, Collectivité de Corse, Commune) qui en est propriétaire (exemple : les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins, parcs, espaces verts, places, parkings publics ...)

## **Espaces Boisés Classés (EBC)**

---

Les PLU peuvent classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Les EBC inscrits sur les documents graphiques (pièce n°4.2a à 4.2d) interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Toutefois, les EBC peuvent faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

## **Espaces libres / espaces non bâtis**

---

Les espaces libres correspondent à une surface de sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Ils sont généralement composés :

- des espaces de circulation (voie d'accès, etc.) et de stationnement,
- des constructions autres que les bâtiments
- de jardins, espaces verts ou encore les espaces aux caractéristiques naturelles préservés.

## **Exhaussements de sol**

---

Les exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai.

## **Extension**

---

Agrandissement d'une construction légale présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement latéral).

Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une construction existante sur le même terrain
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (par exemple une porte de communication entre la construction existante et son extension, ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal dans le cas d'une piscine) ;
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol de dimensions inférieures à celles de la construction existante.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

## **Façade**

---

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois verticales extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (acrotères, bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises).

## **Faîtage**

---

La ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

## **Gabarit**

---

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **Habitation Légère de Loisirs (HLL)**

---

Une Habitation Légère de Loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Une HLL diffère des résidences mobiles (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m<sup>2</sup>. Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

## **Immeuble collectif**

---

Un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

## **Installation**

---

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

## **Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE-soumises à déclaration ou autorisation)**

---

Sont considérées comme installations classées au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **Jardins familiaux/jardins partagés**

---

Terrains lotis, affectés à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

## **Limites séparatives (du terrain)**

---

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Le règlement peut, selon les cas, distinguer les limites séparatives en deux catégories :

- Les limites latérales, aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites de fond de terrain, qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

## **Local accessoire**

---

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## **Local technique**

---

Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des installations techniques...

En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines privatives ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais comme des annexes.

## **Mobil home, résidence mobile de loisirs**

---

Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction.

## **Mur de soutènement**

---

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

## **Mur perméable**

---

Un mur permettant d'assurer une transparence hydraulique par un libre écoulement des eaux.

## **Niveau naturel**

---

Cf Sol naturel.

## **Non altius tollendi (servitude de)**

---

Continue et non apparente (C. civ., art. 689 et 690), cette servitude instaure une limite au propriétaire du fond servant en lui interdisant de bâtir, ou de surélever, un immeuble au-delà d'une certaine hauteur afin de sauvegarder les intérêts du propriétaire du fond dominant et lui éviter une perte de vue, d'ensoleillement, etc.

## **Opération d'ensemble**

---

L'opération d'ensemble, ou aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation projetée doit garantir la cohérence de l'organisation globale de la zone. Cette définition est indépendante des différentes procédures d'aménagement listées au code de l'urbanisme.

## **Ordre continu**

---

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

## **Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)**

---

Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité,
- un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

## **Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)**

---

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

## **Parcelle**

---

Unité de propriété généralement du sol ou parfois d'un volume, précisément délimitée.

## **Pleine terre**

---

Partie de terrain correspondant à une surface non artificialisée, laissée libre de tout aménagement en surface et en tréfonds, afin de permettre le développement végétal et l'absorption des eaux pluviales. Il ne peut donc pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (revêtement, parking enterré ou non...).

Seul le passage de canalisation(s), nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si celui-ci n'est pas de nature à compromettre le développement végétal, peut le cas échéant être autorisé, s'il ne peut en être autrement.

## **Réhabilitation**

---

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparations, reconstruction, restauration, mise en conformité avec les normes en vigueur, ou de réaménagement d'un bâtiment réalisés dans le volume d'une construction existante.

## Rénovation

---

Travaux ayant pour objet d'améliorer le bâtiment, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées ou obsolètes.

## Restauration

---

Action consistant à restaurer (c'est-à-dire remettre en place un état précédent) ou le résultat de cette action.

## Ripisylve

---

La ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau d'une rivière. Elle participe au maintien des berges contre l'érosion et joue un rôle écologique important. Elles forment des corridors biologiques, augmentent la connectivité écologique des paysages et jouent pour ces raisons un rôle majeur pour le maintien de la biodiversité (biodiversité forestière et des cours d'eau notamment). Enfin, véritables filtres, elles protègent la qualité de l'eau et d'une partie des zones humides du bassin versant, les berges et les sols riverains.

## Sol naturel

---

Le sol naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de l'autorisation d'urbanisme.

## Souche

---

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

## SPR

---

Site Patrimonial Remarquable. Un SPR est une servitude d'utilité publique

## Surface De Plancher (SDP)

---

La définition de la Surface de Plancher est fixée par les articles L111-14 et l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme :

Article L111-14 :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article R.111-22

« La Surface de Plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

## **Surface de Vente**

---

La Surface de Vente correspond à la somme :

- de la surface affectée à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats,
- de la surface des cabines d'essayage,
- de la surface nécessaire au personnel pour présenter les produits à la vente, (Arrière des stands traditionnels par exemple),
- de la Surface utilisée pour la présentation des produits (meublier, vitrines,...),
- de la Surface nécessaire au paiement des achats (caisses et retrait).

## **Talus**

---

Partie de terrain en forte pente naturellement ou aménagée par des travaux de terrassement.

## **Terrain (ou unité foncière, ou tènement)**

---

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

## **Terrain Naturel (TN)**

---

Cf Sol naturel.

## **Toiture**

---

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

## **Unité foncière**

---

Bien immeuble d'un seul tenant, pouvant être constitué de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire.

## **Voies**

---

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des personnes et desservant plusieurs propriétés ; même si celles-ci se terminent en impasse.

Les voies comprennent les trottoirs, pistes cyclables, fossés drainants et talus qui les accompagnent.

Elle recouvre tous les types de voies, quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Ainsi, sous le terme « voies » sont incluses :

- les voies privées : voies dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées et desservant plusieurs propriétés ; les chemins ruraux reconnus appartenant au domaine privé de la commune (L.161-1 du Code Rural) entrent également dans cette définition
- les voies publiques : voies nationales, départementales, communales, appartenant au domaine public.