



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Commune de Furiani*

## 2 - Règlement

---

### MODIFICATION N°1 et REVISION ALLEGEE n°1 ENQUETE PUBLIQUE

Projet de PLU arrêté le 9/08/2019

PLU approuvé le 2/07/2020

Modification simplifiée 1 approuvée le 16/09/2021

Modification simplifiée 2 approuvée le 25/06/2024

Modification simplifiée 3 approuvée le 25/06/2024

Révision allégée arrêtée le 25/06/2024

Modification n°1 prescription 13/10/2023

---

## **Historique de l'élaboration du PLU**

Révision prescrite par délibération du 28 septembre 2012,  
complétée par délibération du 5 mai 2017

Projet de PLU arrêté le 9 août 2019

Révision Générale PLU  
approuvée le 2 juillet 2020

## **Modification simplifiée n°1**

Modification prescrite par arrêté du 3 février 2021

Modification approuvée par délibération du 16 septembre 2021

## **Modification simplifiée n°2 et 3**

Modification prescrite par arrêté du 13/10/2023

Modification simplifiée 2 approuvée par  
délibération du 25/06/2024

Modification simplifiée «3 approuvée par  
délibération du 25/06/2024

*Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

*Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mises à jour conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.*

# SOMMAIRE

<b>1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	7
ARTICLE 1.2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	8
ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
ARTICLE 1.4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	14
ARTICLE 1.5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS ...	14
ARTICLE 1.6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS CONFORMITE AUX REGLES - DEROGATIONS.....	15
ARTICLE 1.7 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.....	15
ARTICLE 1.8 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE .....	16
ARTICLE 1.9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	16
ARTICLE 1.10 - STATIONNEMENT.....	17
ARTICLE 1.11 – ÉCLAIRAGE – ENSEIGNES PUBLICITAIRES .....	21
ARTICLE 1.12 – APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE PROPRIETE OU EN JOUISSANCE .....	22
ARTICLE 1.13 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL – MISE EN ŒUVRE DE TECHNIQUES ALTERNATIVES .....	22
<b>2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS .....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 2.1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS .....	26
ARTICLE 2.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	39
ARTICLE 2.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EXPOSITION AU BRUIT .....	40
ARTICLE 2.4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	41
ARTICLE 2.5 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, A LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET A LA TRAME NOIRE – ARTICLES L.151-23, R.151-23, R.151-24 (R.123-8), L.113-29 DU CODE DE L'URBANISME .....	44
ARTICLE 2.6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA « BANDE LITTORALE DES 100 METRES » .....	50
ARTICLE 2.7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES (ERC) DU LITTORAL.....	51
ARTICLE 2.8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PROCHES DU RIVAGE.....	52
ARTICLE 2.9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLAGES.....	53
ARTICLE 2.10 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	56
ARTICLE 2.11 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET MONUMENTAL.....	57

<b>3. DEFINITIONS DES TERMES DU REGLEMENT (LEXIQUE) .....</b>	<b>59</b>
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>75</b>
ZONE UA .....	77
ZONE UB .....	85
ZONE UC .....	93
ZONE UD .....	105
ZONE UE .....	119
ZONE US .....	133
<b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>139</b>
ZONE 1AU .....	141
ZONE 2AU .....	157
<b>6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>160</b>
ZONE A .....	161
<b>7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>175</b>
ZONE N .....	177
<b>ANNEXES.....</b>	<b>193</b>

# **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

## Article 1.1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Furiani.

Outre sa partie écrite (Chap. 1 à 7), il comprend :

- le document graphique général de zonage du règlement, délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 1.3 ci-dessous et autres prescriptions réglementaires (planche Règlement Graphique – 1 - Plan Général)

ainsi que les dispositions particulières applicables dans :

- les zones sensibles aux feux de forêt et les secteurs de risque d'inondation (planche Règlement Graphique – 2 - Risques Inondation et Feux de Forêts) ;
- les secteurs de Risque Technologique, de risque amiantifère, et de risque de gonflement-retrait des argiles (planche Règlement Graphique – 3 - Autres risques) ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte, bleue et noire (planche Règlement Graphique – 4 - Trame Verte, Bleue et Noire) ;
- le secteur littoral (planche Règlement graphique – 5 – Détail Secteur littoral).

Le règlement comprend également en annexe :

- 1 - Notice « Matériaux et couleurs de façades – Recommandations »
- 2 - Plan de localisation des Espaces Boisés Classés, des éléments de patrimoine bâti et arbres remarquables.
- 3 - Cahier des préconisations architecturales pour les installations sur le Domaine Public Maritime (Haute-Corse)
- 4 - Obligations Légales de Débroussaillage
- 5 - Extrait SMVM Annexe 6 – Livre II PADDUC

Sont enfin associés au règlement :

- la liste des emplacements réservés ;
- le plan de repérage des emplacements réservés.

**Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.**

**Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales, les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.**

## Article 1.2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine.

Les dispositions du présent Règlement se substituent à celles du PLU antérieur et à celles des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme) dans sa version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, à l'exception des articles dits "d'ordre public" qui restent applicables :

### Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique

*« 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. »*

### Article R.111-4 : sites et vestiges archéologiques

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

### Article R.111-15 : respect de l'environnement

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

### Article R.111-21 : caractère des lieux avoisinants

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

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement notamment dans le Code de l'Urbanisme :

- Les dispositions relatives au **sursis à statuer** aux demandes d'autorisations visées à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme (modifié par ordonnance du 23/09/2015 et par loi du 23/11/2018) ;
- Les articles L.421-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs au **Permis de Construire, d'Aménager, de Démolir** (modifié par ordonnance du 23/09/2015) ;
- Les **Servitudes d'Utilité Publique** affectant l'utilisation du sol annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.151-43 (modifié par ordonnance du 23/09/2015), R.151-51 et R.161-8 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles L.111-15 et L.111-23 (créé par ordonnance du 23/09/2015), autorisant notamment la **reconstruction à l'identique après sinistre** (voir article 5 ci-après) ;
- Le **droit de préemption** urbain (DPU), (art. L.213-1 et suivants – modifiés par ordonnance du 23/09/2015 et par la loi du 23/11/2018 et L214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) les articles du code Civil concernant les **règles de constructibilité** ;
- Procédures liées aux **Espaces Boisés Classés (EBC)** : conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-3 du Code Forestier.

Les coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités pour la mise en œuvre des prescriptions techniques des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont autorisées sans avoir à faire d'autre démarche (voir également art. 2.1.3 ci-après).

La mise en œuvre des modalités techniques de débroussaillage ne doit pas faire disparaître l'état boisé. Dans ce cadre, il est préconisé de laisser subsister suffisamment de semis et de jeunes arbres de manière à constituer ultérieurement un peuplement forestier en privilégiant les espèces peu inflammables et moins combustibles.

Sauf indication des dispositions de l'article L.113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;  
Ou en forêt publique soumise au régime forestier.



- **Découvertes fortuites à caractère archéologique** (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée) : (voir également art. 2.7 ci-après) : «Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, *substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou* sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. » ;
- **Archéologie préventive** (législation archéologique) : Article R.523-1 Code du Patrimoine : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.»

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

- Procédures liées aux **Installations classées pour la protection de l'Environnement** (ICPE) : Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée pour la protection de l'Environnement (ICPE). Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.
  - Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
  - Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
  - Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

## Article 1.3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le règlement fixe les règles applicables :

- à l'ensemble du territoire, à travers des Dispositions Générales et des Dispositions Spécifiques ;
- et à l'intérieur de chacune de ces zones.

Toutes les règles étant indissociables et complémentaires.

Chaque zone et secteur est dénommé par une ou plusieurs lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- la première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles ;
- la seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée, par exemple « E » pour les zones à vocation économique ;
- une ou plusieurs lettres minuscules ou chiffre permettent ensuite de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

***A noter*** : les articles « Caractéristiques des terrains » et « Coefficient d'Occupation des Sols » figurant dans le PLU antérieur ont été supprimés par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR. L'architecture du règlement des zones a été légèrement modifiée en conséquence. A l'occasion de sa prochaine révision, le PLU devra être adapté à la nouvelle réglementation en vigueur et le règlement sera constitué différemment.

### **1.3.1 - Les zones urbaines**

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4, sont au nombre de 6 :

- la zone **UA** correspond au village ancien,
- la zone **UB** correspondant au « socle » du village, c'est-à-dire à ses abords immédiats,
- la zone **UC**, concernant la zone urbaine mixte,
- la zone **UD**, à dominante résidentielle, divisée en 4 secteurs **UDa**, **UDb**, **UDb-pr** et **UDc-pr** (autorisant l'assainissement individuel),
- la zone **UE**, qui a pour vocation de favoriser le développement du tissu économique existant et la diversification des activités,
- la zone **US**, à vocation d'équipements sportifs.

### **1.3.2 - Les zones à urbaniser**

Les zones à Urbaniser, dites zones 1AU et 2AU (strictes), auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

- la zone **1AU**, divisée en 3 secteurs : **1AUa**, **1AUb**, dont l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement à l'échelle du secteur, et le secteur **1AUc** destiné à accueillir des constructions, services et installations publics ou d'intérêt collectif,
- la zone **2AU**, sur les secteurs de Chinchine et du Bastio sud, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessiteront une adaptation du PLU.

On utilise la zone « 1AU » lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

On utilise la zone « 2AU » lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **1.3.3 - Les zones agricoles**

La zone agricole **A**, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 6, comporte 5 secteurs :

- **A-esa**, correspondant aux emprises agricoles spécifiquement identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA),
- **Ar-esa** correspondant aux emprises agricoles :
  - situées dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques de la commune, identifiés au titre de Natura 2000, des zones humides, réserve naturelle,
  - et spécifiquement identifiées au titre des Espaces Stratégiques Agricoles.
- **Apr-esa** correspondant aux emprises agricoles :
  - situées dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage
  - et spécifiquement identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles.
- **Ar-pr**, correspondant aux emprises agricoles situées :
  - dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques de la commune, identifiés notamment au titre de Natura 2000, des zones humides, réserve naturelle,
  - et dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage.
- **Ar-pr-esa**, correspondant aux emprises agricoles situées :
  - dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques de la commune, identifiés notamment au titre de Natura 2000, des zones humides, réserve naturelle,
  - dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage,
  - et spécifiquement identifiées au titre des Espaces Stratégiques Agricoles.



## Article 1.4 - Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers.

Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## Article 1.5 – Dispositions relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments

A l'exception des dispositions particulières détaillées à l'alinéa suivant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée :

- dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- qu'il soit en lien avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants,
- qu'il ne se situe pas dans l'emprise d'un Emplacement Réservé,
- et que la reconstruction ne soit pas exposée à un risque naturel ou technologique qui soit à l'origine du sinistre.

Dans les zones urbaines à dominante résidentielle UDa et UDb, les constructions existantes à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, de hangars, ne pourront pas faire l'objet de reconstruction (à l'identique ou non) en cas de destruction par sinistre quel qu'il soit, ou par démolition, en raison de la destination largement résidentielle de la zone concernée qui a vocation à devenir dominante, de l'accessibilité viaire qui n'est pas, et ne peut plus être, fonctionnellement adaptée au trafic de véhicules lourds, aux problèmes de sécurité sur la voie publique et de risques induits par le trafic de ces véhicules, et à l'incompatibilité des activités industrielles avec l'environnement résidentiel.

## **Article 1.6 – Travaux sur des immeubles bâtis existants**

### **Conformité aux règles - Dérogations**

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, ne peuvent être autorisés que des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement, ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

Toutefois, en vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé, par décision motivée, à une ou plusieurs règles du présent Plan Local d'Urbanisme, afin de 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 à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

## **Article 1.7 - Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Dans les secteurs où ils sont autorisés compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions, bâtiments, les installations, ouvrages, locaux techniques, réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 8, 10.

Dans les zones urbaines, les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont les locaux ne sont pas affectés à la santé, à la petite enfance, à l'enseignement, à l'habitation peuvent être admises dans les marges de recul indiquées aux documents graphiques du règlement, selon les caractéristiques des voies concernées et sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement de la voie.

Il en est de même des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif directement liées au fonctionnement de l'infrastructure ou en accompagnement de celle-ci.

Les constructions autorisées dans ces marges de recul doivent respecter les règles propres au secteur concerné tout en étant limitées à 7 mètres de hauteur.

En dehors de ces marges de recul, la hauteur des bâtiments publics n'est pas règlementée.

## Article 1.8 - Secteurs de mixité sociale

L'article L151-15 du code de l'urbanisme prévoit : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Un secteur de mixité sociale, qui couvre une partie des zones UDa/UDb et UC (à l'exception des secteurs affectés par un Emplacement Réservé au titre de l'article L.151-41 4 du Code de l'Urbanisme), est délimité dans le présent PLU.

Dans ce secteur de mixité, le règlement de chaque zone impose que les constructions et opérations à usage d'habitat de plus de 400 m<sup>2</sup> ou créant 6 logements ou plus, comportent au minimum 30 % de logements locatifs sociaux.

Il est rappelé que les opérations de lotissement participent à la réalisation d'un « programme de logements » au sens du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le respect des prescriptions du présent PLU qui identifie un « secteur de mixité sociale » dans les zones urbaines ou à urbaniser déterminées, conditionne la légalité d'un permis d'aménager.

## Article 1.9 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

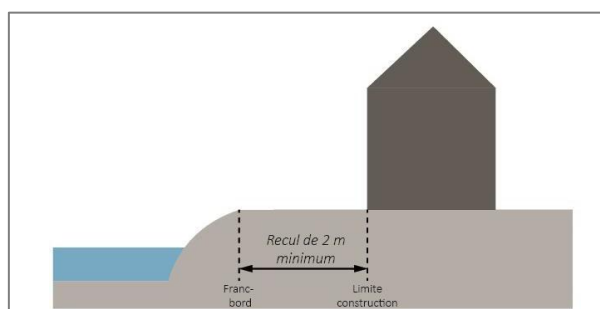
### **1.9.1 - Retrait par rapport aux canaux et fossés**

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux agents et engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

Cf. schéma ci-contre.

Les clôtures en travers des canalisations ou fossés devront prévoir une ouverture d'une largeur de 2 mètres au droit de la canalisation.



Des reculs supérieurs ( de 5 à 15 m) peuvent être imposés le long de cours d'eau, au regard du risque inondation (cf chapitre concerné)

### **1.9.2 - Retrait par rapport aux voies départementales**

Le long de la RT11 (ex RN193 déclassée et renommée) :

- Dans les espaces urbanisés et à urbaniser classés en zone à vocation économique (UE et 1AUS), les constructions doivent être édifiées à 25 mètres au moins de l'axe de la RT11, (et 35 m pour les habitations, dans la zone UD).

Le long de la voie de dégagement Furiani-Bastia :

- Les constructions doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Le long des autres routes « départementales » :

- Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

## **Article 1.10 - Stationnement**

### ***Obligation de réalisation :***

L'article L.151-33 du code de l'urbanisme prévoit : « 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 du premier alinéa, 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 aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

### ***Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas où la destination finale d'un projet n'est pas connue à la délivrance du PC (plateau de futurs locaux professionnels à découper par exemple, avec possibilité de bureaux, petits commerces, petites activités ...), le nombre de places affectées au stationnement des véhicules à moteur (hors 2 roues motorisés), ne devra pas être inférieur à une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent règlement, a une partie décimale, il est arrondi systématiquement au chiffre supérieur.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble :



- la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée ou foisonnée en cas de programme mixte comportant des logements et des équipements ;
- le foisonnement ne pourra dépasser ¼ du nombre total des places.

**Réglementations spécifiques :**

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle, de loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes définies aux articles 12 de chaque zone.
- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 de chaque zone sans référence à des droits acquis.
- Les dispositions relatives au stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de la création d'un nouveau commerce de détail.
- Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains

**Concernant les véhicules électriques :**

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret. »

L'article L.111-5-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit : « III.- Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L.752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité. »

***Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :***

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte (« en bataille ») :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 5 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (« en épi » avec angle de 45° par rapport à la voie) :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 4 mètres (5 m si voie à double sens)

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5 mètres et 7 à 8 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Largeur : 2,20 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 3,5 m ou 5 m si voie à double sens.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment les articles R.111-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation : 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération ;
- en matière de locaux de travail, 2% des places et 10 places minimum à partir de 500 places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne les opérations en collectif, les places « commandées » (en enfilade l'une derrière l'autre, sans possibilité de faire un créneau) sont autorisées à condition que :

- elles soient en surnombre : par ex. 2 places pour un T3 pour lequel 1,5 place est demandée, et que chaque logement dispose au moins d'un emplacement directement accessible ;
- exceptionnellement et dans la limite de 10% du nombre total de places (hors places visiteurs) ;
- les places visiteurs sont exclues de cette possibilité.

***Pour l'aménagement des places de stationnement deux roues, couvertes ou à l'air libre :***

L'article L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit : « I.- Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II.- Toute personne qui construit :

1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos. »

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux en rez-de-chaussée couverts, clos, et disposant de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, sous abri couvert.

Pour les affectations autres que l'habitation et les bureaux, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux roues avec un système de sécurité.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les voies et emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

#### Dimensionnement des stationnements vélos :

Les bâtiments groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

## Article 1.11 – Éclairage – Enseignes publicitaires

### **1.11.1 – Eclairage**

Afin de limiter l'impact de l'éclairage sur les oiseaux et chiroptères, de prévenir et limiter les nuisances sur les personnes et sur l'environnement en général, il conviendra, pour les projets des personnes privées et publiques :

- de réduire le nombre de lampadaires aux stricts besoins de l'opération,
- d'orienter l'éclairage vers le sol et de positionner sur les lampadaires des « chapeaux » afin d'orienter la lumière vers le sol,
- de privilégier les minuteries, les lampes basse-tension et les réflecteurs de lumière,
- de privilégier les éclairages leds, l'utilisation d'halogènes et de néons étant contre-indiquée.
- de prévoir des dispositifs de réduction de l'éclairage programmée, voire d'extinction totale en milieu de nuit,
- d'utiliser lorsque cela est possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement, en particulier dans les jardins,
- de ne pas disperser les éclairages vers les zones naturelles ou boisées, ni vers les zones et sites classés, inscrits, et les sites Natura 2000.

Dans les emprises de la « trame noire », les prescriptions sont renforcées. Voir article 2.5.2.6 ci-après.

### **1.11.2 – Affichage publicitaire, enseignes et pré-enseignes**

Les interdictions d'apposition prévues à l'article L.581-4 du Code de l'Environnement devront être respectées, notamment sur les arbres, afin de prévenir les nuisances visuelles que constituent les panneaux d'affichage et autres dispositifs publicitaires, ainsi que les enseignes et pré-enseignes.

Des arrêtés municipaux pourront définir et préciser les interdictions d'apposition de publicités, et en particulier de publicités lumineuses, les panneaux publicitaires lumineux de grande taille, afin de compléter les exigences du Code de l'Environnement.

## Article 1.12 – Application du règlement en cas de division de propriété ou en jouissance

### - Application du règlement aux lotissements :

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.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

### - Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement) :

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à *chaque lot du projet*.

## Article 1.13 – Assainissement pluvial – Mise en œuvre de techniques alternatives

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. A défaut de réseau public, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer les polluants vers le milieu naturel.

Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.

Pour les constructions de maisons individuelles ; il est fortement recommandé de prévoir lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, une solution de récupération des eaux pluviales de toitures, destinée à la fois à la rétention en cas d'épisode pluvieux, et à l'arrosage des espaces verts.

Dans le cas de mise en œuvre de cuve de rétention d'eau extérieure, cette dernière devra être couverte.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes ou enterrées, toitures-terrasses, ...
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - o au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultra légères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues) ;
  - o au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles (la pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonoïde ;
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sables pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

## **2.DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS**

---



*Les différentes zones peuvent être affectées par des prescriptions graphiques, dont la liste des plans est mentionnée à l'article 1 du Titre 1 Dispositions générales.*

## **Article 2.1 – Dispositions applicables dans les secteurs de risques naturels**

L'article L.101-2 5° du Code de l'Urbanisme dispose que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'article R.123-11 du code de l'Urbanisme dispose que « les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

« b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »

***Pour l'ensemble des risques détaillés ci-dessous, il convient de se reporter impérativement aux annexes du PLU, qui constituent les documents applicables et opposables (PPRi, PPRif...).***

### **2.1.1. Dispositions applicables dans les secteurs soumis à un risque INONDATION et repérés au règlement graphique**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRi), approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004 est applicable sur le territoire communal.

**Les dispositions du PPRi valent Servitude d'Utilité Publique**, elles s'imposent à toute personne, publique ou privée, et au présent Plan Local d'Urbanisme. Elles s'appliquent à toute opération d'aménagement ou de construction soumise à déclaration ou autorisation.

**Le PPRi est annexé au présent PLU. Il convient de s'y reporter impérativement. Ne sont rappelées ci-dessous à titre indicatif que certaines dispositions.**

Ce document distingue trois types de zones :

- zone de risque très fort
- zone de risque fort
- zone de risque modéré

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

#### **Intégration des dispositions du PPR Inondation dans le règlement d'urbanisme du PLU.**

**Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI**, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le principe général à appliquer est l'inconstructibilité, de façon à préserver les champs d'expansion des crues qui jouent un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit à l'aval, mais en allongeant la durée d'écoulement. Toute utilisation qui consomme du volume de stockage ou entrave la circulation de l'eau ne peut que relever d'une exception au principe général.

#### **2.1.1.1. Prescriptions applicables aux secteurs d'inondation TORRENTIELLE**

##### **Prescriptions communes à toutes les zones :**

##### **Sont interdits :**

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

### **Sont autorisés avec prescriptions :**

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

### *Recommandations applicables aux constructions existantes*

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

### **Prescriptions applicables aux zones Rouges du PPRi torrentielles (aléa très fort) :**

*Rappel : il n'existe pas de mesure de protection économiquement opportune pour y autoriser la création et l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.*

### **Sont interdits :**

Tout ce qui n'est pas autorisé avec prescriptions.

### **Sont autorisés avec prescriptions :**

- pour les logements individuels existants (isolés ou groupés) : les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0,20 m au-dessus de la cote de référence et la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m<sup>2</sup> situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

- pour les logements collectifs existants : les planchers habitables créés ou aménagés seront situés 0,20 m au-dessus de la cote de référence.
- l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement (hôtels, foyers, hôpitaux ...) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement et de changement de destination. Les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0,30 m au-dessus de la cote de référence.
- l'aménagement des constructions existantes qui sont de nature à favoriser un rassemblement de personnes (commerces, entreprises ...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées et qu'il n'y ait pas de changement de destination. Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, et de dimensions suffisantes.
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à l'usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation un terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande. Leur usage ne devra pas avoir pour effet de favoriser un rassemblement de personnes. Les exploitants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

**Prescriptions applicables aux zones aléas forts et modérés du PPRi torrentielles :**

Se reporter au PPRi.

**2.1.1.2. Dispositions applicables aux secteurs d'inondation DE PLAINE**

**Prescriptions communes à toutes les zones :**

**Sont interdits :**

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

### **Sont autorisés avec prescriptions :**

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines etc... ne faisant pas l'objet d'une occupation permanente,
- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux et celles nécessaires à l'exploitation des captages, d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ou étanchéifiés et protégés contre les affouillements,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R.I. à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- tous travaux d'aménagement sans création de remblai, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément. Les plantations d'arbre devront cependant respecter une largeur d'intervalles perpendiculaires au sens de l'écoulement de l'eau d'un minimum de 5 mètres,
- les extractions de matériaux à condition qu'elles n'aggravent pas le site risque inondation,
- les vides sanitaires à condition que le premier plancher habitable se situe au-dessus de la cote de référence. Les ouvertures d'accès et de drainage des vides sanitaires ne devront pas être situées sur les façades exposées à l'écoulement et devront pouvoir être obstruées et étanchéifiées en résistant à la pression de l'eau,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

### **Prescriptions applicables aux zones Rouges du PPRI en zone de plaine (aléa très fort) :**

#### **Sont autorisés avec prescriptions :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, et pas de changement de destination,
- l'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, pour la création de locaux sanitaires ou techniques indispensables, dans la limite maximale de 10 m<sup>2</sup>.

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés à l'étage et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination : les planchers habitables créés seront situés à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerces, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux ...) à condition qu'il n'ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur,
- l'aménagement, l'extension et la création de hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur plus grande dimension soit parallèle à l'axe de l'écoulement et qu'il n'existe pas un site moins exposé au risque sur l'exploitation,
- l'aménagement, l'extension et la création de serres, à condition que leur plus grande dimension soit parallèle à l'axe de l'écoulement

**Sont interdits :**

- Toutes les autres constructions, y compris les HLL et en particulier la création ou l'extension de terrains de camping-caravaning.
- Tous les autres travaux (notamment les remblais) autres que ceux liés aux infrastructures publiques.

**Prescriptions applicables aux zones d'aléas modéré et fort du PPRI en zone de plaine :**

Se reporter au PPRI.

**En complément du PPRI :**

- Aucune construction ne peut être autorisée dans le champ d'expansion des crues, de tous les cours d'eau,
- L'urbanisation dans l'axe des talwegs est un facteur aggravant pour les risques d'inondation en général,
- Aussi, en l'absence de dispositions réglementaires dans le cadre du PPRI, un recul minimum de 5 m de part et d'autre des berges dans les secteurs encaissés, et de 15 m dans les secteurs plus plats, doit être observé pour toute construction. En l'absence de berges marquées, le recul est compté à partir de l'axe du talweg.

## **2.1.2. Dispositions applicables dans les secteurs de sensibilité aux FEUX de FORET et repérés au règlement graphique**

Le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 septembre 2011, est applicable sur le territoire communal de Furiani, et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

L'objet du PPRIF est d'éviter l'aggravation du risque incendies de forêt auquel est soumis le territoire communal, et autant que possible, de réduire la vulnérabilité des personnes et biens exposés.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en considération cette connaissance du risque et transcrire dans le règlement les dispositions préventives retenues.

**Le PPRIF vaut Servitude d'Utilité Publique.** A ce titre, il est annexé au présent PLU et doit l'être aux éventuelles ZAC.

**Le PPRiF est annexé au présent P.L.U. Il convient de s'y reporter impérativement. Ne sont rappelées ci-dessous à titre indicatif que certaines dispositions.**

Les documents graphiques distinguent trois types de zones :

- zone de risque fort : zone Rouge : **l'inconstructibilité y est la règle générale.**
- zone de risque limité : zones Bleues
  - zone de risque sévère BO
  - zone de risque modéré à sévère B1a
  - zone de risque modéré B1
- zone de risque faible – Zone blanche ou zone de précaution

***Rappel de la réglementation en vigueur :*** la seule protection efficace contre l'incendie de forêt est l'application stricte du débroussaillage autour des habitations et installations imposé par le Code Forestier dans les articles L321-5-3 et L 322-3. Ces opérations de débroussaillage diminuent la puissance du front de feu et protègent les biens ainsi que les personnes qui peuvent se confiner dans leurs habitations si elles respectent les prescriptions s'imposant aux constructions et aménagements décrits dans ce document.

### **2.1.2.1. Dispositions générales applicables au niveau des zones rouges et bleues**

**Des dispositions générales applicables au niveau des zones rouges et bleues sont définies au Règlement du PPRIF auquel il convient de se reporter impérativement.** Elles concernent :

- Les dessertes routières, en précisant les caractéristiques requises pour les voies de desserte principales et secondaires, et les voies de raccordement pour les constructions nouvelles, les aménagements collectifs, les Etablissements Recevant du Public ;
- Les dessertes par le réseau hydrique ;

- Les règles de construction, en précisant notamment les caractéristiques et spécification coupe-feu des matériaux à employer pour les enveloppes construites, les ouvertures, les couvertures, les cheminées, les conduites et canalisations, les gouttières, les auvents, les barbecues.

### **2.1.2.2. Dispositions générales dans la zone d'aléa incendie fort - Zone Rouge R**

#### **Sont autorisés sans condition au titre du risque :**

- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- Les piscines privées et bassins.

#### **Peuvent être autorisées avec application des prescriptions définies aux Dispositions générales, les opérations suivantes :**

- Travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments ;
- Travaux de réparation / reconstruction après sinistre de bâtiments endommagés ou détruits par un sinistre autre qu'un feu de forêt ;
- Travaux en cas de destruction du bien par un incendie de forêt : délivrance d'un nouveau permis de construire sous certaines conditions restrictives ;
- Changement de destination sous certaines conditions restrictives ;
- Création de bâtiments annexes, sous certaines conditions restrictives et sans occupation humaine permanente ;
- Habitation existante : possibilité d'extension mesurée limitée à 30% de la SHON (ou SP) initiale de l'habitation existante sans création de nouveau logement, sous réserve de la validité du permis de construire d'origine, du respect des Dispositions Générales du PPRIF et de la présence d'un hydrant normalisé situé à moins de 150 mètres du projet ;
- Gestion agricole ou forestière : construction de locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone sous certaines conditions restrictives et sans occupation humaine permanente ;
- Dispositions particulières en zone agricole A : des constructions peuvent être autorisées :
  - sous certaines conditions restrictives,
  - sous réserve du respect des dispositions générales du PPRIF,
  - après avis systématique de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies de forêt,
  - avec rapport tous les trois ans, envoyé par le Maire au Préfet, sur le maintien en l'état du débroussaillage sur l'ensemble du secteur agricole.
- Infrastructures et équipements publics : peuvent être autorisés les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sans occupation permanente, et les dessertes publiques ne doivent pas aggraver les risques et leurs effets. Autorisation de ces équipements sous réserves de dispositions spécifiques pour l'électricité, le téléphone, les routes publiques, les voies ferrées, les parcs photovoltaïques ou éolien ;



- Les autres équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sans occupation permanente, et seront soumis à l'avis préalable de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies.

**Sont interdits :**

- Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature, à l'exception de ceux mentionnés ci-dessus.

**2.1.2.3. Dispositions applicables dans la zone d'aléa incendie sévère – Zone Bleue B0 et dans la zone de protection collective rapprochée**

Une zone de protection collective rapprochée a pour objet la mise en œuvre de mesures de nature à s'opposer à la propagation d'un incendie depuis le milieu naturel vers le milieu urbanisé, dans le but :

- de protéger une zone déjà urbanisée,
- de permettre sous réserve la poursuite de la construction dans une zone faiblement urbanisée soumise à un aléa fort.

Une zone de risque sévère B0 peut passer en zone B1, après réalisation des travaux permettant d'instituer une zone de protection collective rapprochée. Ces travaux sont validés par agrément préfectoral et doivent faire l'objet d'un rapport tous les 3 ans.

**Règlement applicable en zone B0 :**

Se reporter au règlement de la Zone R.

**Règlement applicable en zone B0 sur laquelle a été délivré un agrément préfectoral après réalisation de travaux :**

Se reporter au règlement de la zone B1.

**2.1.2.4. Dispositions applicables dans les zones d'aléa modéré et modéré à sévère - Zones B1 et B1a**

**Sont autorisés sans condition au titre du risque :**

- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- Les piscines privées et bassins.

**Peuvent être autorisées avec application des prescriptions définies aux Dispositions Générales du PPRIF, les opérations suivantes :**

- Constructions diverses (hors ERP et opérations concertées) : la création, les extensions, les aménagements et les changements de destination de tout type de bâtiments (maison individuelle, immeuble collectif, autres bâtiments...) peuvent être autorisés sous réserve du respect des Dispositions générales du PPRIF.
- Travaux divers (entretien et gestion courants, travaux après sinistre, ...) peuvent être autorisés sous réserve du respect des Dispositions générales du PPRIF.
- Opérations concertées (régies par les articles L.442-1, L.311-1 et L.322-2 du Code de l'Urbanisme, lotissement, ZAC, AFU, ... : ces opérations sont soumises aux Dispositions Générales du PPRIF et aux prescriptions suivantes :
  - Débroussaillage et maintien en état débroussaillé de l'ensemble du territoire concerné.
  - Maintien d'une bande inconstructible au sein de l'unité foncière, à aménager selon les prescriptions définies et décrites au règlement du PPRIF, pour isoler les constructions du massif forestier
  - Densité minimale de quatre bâtiments à l'hectare sur le territoire concerné par le projet.
- Par ailleurs, en raison de la situation de son projet en zone de risque, il est de la responsabilité du pétitionnaire, en tant que maître d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte les dispositions détaillées aux Dispositions Générales du PPRIF (article 3 règles de construction), pour se prémunir contre ce risque ou pour en limiter les conséquences.
- Les établissements recevant du public sont admis. Les établissements recevant du public des types J (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées) et U (établissements de soins [établissements de santé]) comportant des locaux à sommeil, doivent être implantés à au moins 200 m à l'intérieur de la limite de zone.
- Infrastructures et équipements publics : peuvent être autorisés les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sans occupation permanente, et les dessertes publiques ne doivent pas aggraver les risques et leurs effets. Autorisation de ces équipements sous réserves de dispositions spécifiques pour l'électricité, le téléphone, les routes publiques, les voies ferrées, les parcs photovoltaïques ou éolien.  
Les autres équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sans occupation permanente, et seront soumis à l'avis préalable de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies.

**Sont interdits :**

- Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature, à l'exception de ceux mentionnés ci-dessus.

### **2.1.3. Prévention incendie : rappel Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) et Espaces Boisés Classés (EBC)**

Indépendamment du PPRiF applicable sur le territoire de Furiani, considérant que le département de Haute-Corse est partout soumis à un risque élevé d'incendie, un arrêté préfectoral y régit le débroussaillage (n°2013071-0002 du 12 mars 2013). Cet arrêté définit le débroussaillage, les modalités de sa réalisation, les espèces concernées ou non, les obligations liées à la protection des zones urbaines, celles liées aux zones d'appui à la lutte le long des voies ouvertes à la circulation publique, définit les règles applicables aux exploitations forestières et aux abords des lignes électriques.

Les coupes et abattages d'arbres éventuellement nécessités en Espaces Boisés Classés pour la mise en œuvre des OLD sont autorisés sans avoir à faire d'autre démarche. Il convient toutefois de se reporter à la liste des espèces mentionnées dans l'arrêté ci-dessus et dans la « Charte du débroussaillage des zones habitées » (tous deux joints en annexe du présent règlement) pour connaître les espèces et végétaux susceptibles d'être concernés ou non. Ces éléments sont rappelés dans les articles 5 des zones concernées par la présence d'EBC.

### **2.1.4. Dispositions applicables dans les secteurs d'aléas phénomène de retrait-gonflement des argiles et de risque sismique**

#### **2.1.4.1. Risque argile**

Le territoire de la commune de Furiani est concerné dans une large partie par un risque « *a priori* nul », à « faible » de Retrait/gonflement des argiles, selon la carte de localisation en Annexe du PLU. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Quant aux zones où l'aléa est estimé *a priori* nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent. Le cas échéant, une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique peut être établie afin de déterminer les caractéristiques mécaniques du sol et définir des règles de construction adaptées.

#### **2.1.4.2. Risque sismique**

Le territoire de la commune de Furiani est en zone de sismicité 1 « Très faible » selon l'article D563-8-1 du Code de l'Environnement. Aucune disposition parasismique n'est exigée pour les projets de construction de bâtiments neufs sur le territoire communal, quelle que soit la catégorie d'importance.

### **2.1.5. Dispositions applicables dans les secteurs soumis à risque d'amiante environnementale**

Le territoire de la commune de Furiani comporte des zones à probabilité de présence de matériaux amiantifères. De nombreuses zones de ce type se trouvent sur ou à proximité de zones urbanisées.

Dans les secteurs de risque d'amiante environnemental reporté au plan de zonage joint aux Annexes, d'après les études menées par le BRGM pour le compte de l'Etat, les opérateurs de travaux doivent prendre en considération toutes les recommandations des services de l'Etat. Des mesures de prévention visant à réduire l'exposition de la population, comme par exemple des travaux d'excavation et/ou terrassements, sont fortement recommandés pour les secteurs de moyenne et forte probabilité de présence de matériaux amiantifères.

Après consultation des mesures de concentration des fibres d'amiante dans l'air, effectuées par les autorités sanitaires ;

- des repérages poussés devront être mis en œuvre avant les travaux, à l'occasion de toute nouvelle mise à nu d'une zone amiantifère,
- il devra être procédé à son recouvrement durable,
- et les projets de construction, aménagement, installations et travaux peuvent être refusés, en application du code de l'urbanisme, s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité.

Il est également rappelé que lorsqu'un risque est connu, un projet peut être refusé ou n'être accepté 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, au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **2.1.6. Dispositions applicables dans les secteurs soumis à risque de Submersion Marine, gestion du trait de côte**

Par circulaire interministériel du 7 avril 2010, des zones de vigilance ont été précisées suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

La submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes, où la surélévation du niveau moyen de la mer est provoquée par les effets de la dépression atmosphérique, des vents violents, de la forte houle et de la marée astronomique.

A la date d'établissement du présent PLU, la commune de Furiani n'est pas dotée d'un plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Toutefois, une cartographie des zones « basses » a été établie en mars 2015 et jointe en Annexe du présent PLU (extrait de l'Atlas des Zones Submersibles – cartographie des zones basses – feuille 47).

Elle permet de visualiser 3 zones à risque de submersion marine sur le territoire de la commune :

- Terrain naturel < 1 m NGF,
- Terrain naturel compris entre 1 m et 2 m NGF

- Terrain naturel compris entre 2 m et 2,40 m NGF

Les espaces situés en-dessous de la cote 1 m NGF sont très exposés et impliquent que soit appliquées des dispositions en vue d'une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens dans ces espaces. Les zones basses situées au-dessus de cette cote restent potentiellement submersibles.

L'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme s'applique au sein de ces zones soumises à un risque de submersion marine.

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

#### **En parallèle, en matière de gestion du trait de côte :**

Le trait de côte est naturellement mobile, ne peut et ne doit pas être fixé partout. La Plaine orientale a fait l'objet d'une étude visant à définir des orientations de gestion du trait de côte au regard des aléas érosion et submersion marine et des enjeux.

Pour le secteur Lupino-Golo dans lequel s'inscrit la commune de Furiani, les recommandations du BRGM sont les suivantes :

- L'objectif mentionné est de faciliter le transit naturel des sédiments et le laisser faire
- les techniques proposées sont essentiellement des techniques douces :
  - Entretien du cordon dunaire
  - Rechargement de plage
- Pour les secteurs à forts enjeux, le recul stratégique est préconisé à moyen/long terme.

Aussi, au regard de ce risque, toute construction de mur en dur ou de tout type d'aménagement induisant une détérioration, ou une création d'enrochement ou d'ouvrages en dur à proximité immédiate du Domaine Public Maritime est interdite, et toute construction « en dur » est interdite sur le Domaine Public Maritime.

## **Article 2.2 – Dispositions applicables dans les secteurs de risques technologiques**

### **2.2.1. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) - Etablissement ENGIE**

La Commune de Furiani est concernée par le PPRt de l'établissement ENGIE (dépôt de gaz propane) approuvé le 25-01-2016, sur une petite partie de son territoire.

Le PPRt de l'établissement ENGIE vaut Servitude d'Utilité Publique et définit différentes zones dans lesquelles des prescriptions ont été mis en place afin de protéger le site. Les dispositions de son règlement s'imposent à toute intervention, occupation du sol dans le périmètre concerné. Le PPRt figure aux Annexes du PLU.

Sont rappelés ci-dessous quelques éléments principaux de ce règlement du PPRt.

Le territoire de Furiani est concerné par les zones Rouge (R) et Bleues (B1 et B3) du zonage et du règlement du PPRt. Ces zones concernent l'extrême Nord des zones Ar et Ac, et une partie de la plage située au Nord du grau.

Dans chacun des chapitres ci-dessous, le Règlement du PPRt définit :

- les dispositions applicables aux projets nouveaux dans la zone concernée
- les dispositions applicables sur les biens et activités existants dans la zone
- les conditions d'utilisation et d'exploitation

#### **« Chap. 2 - Dispositions applicables en Zone Rouge (R) »**

La zone R est concernée par un niveau d'aléa thermique allant de fort (F) à très fort "plus" (TF+) et par un niveau d'aléa de surpression allant de faible (Fai) à fort "plus" (F+).

Ces aléas traduisent un dépassement des seuils correspondant aux effets létaux significatifs pour l'homme. Dans cette zone, le principe d'interdiction stricte est la règle. Cette zone n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles habitations ou activités.

#### **« Chap. 3 - Dispositions applicables en zone Bleu clair B1 »**

La zone b1 est concernée par un niveau d'aléa faible (Fai) traduisant un dépassement du seuil correspondant aux effets indirects sur l'homme par bris de vitre.

La zone b1 est concernée plus précisément par un niveau d'aléa de surpression faible (Fai) uniquement.

Dans cette zone, le principe d'autorisation prévaut. Les constructions sont autorisées sous conditions.

#### **« Chap. 3 - Dispositions applicables en zone Bleu clair B3 »**

La zone b3 est concernée par un niveau d'aléa faible (Fai) traduisant un dépassement du seuil correspondant aux effets indirects sur l'homme par bris de vitre allant jusqu'aux premiers effets irréversibles sur l'homme.

La zone b3 est concernée plus précisément par un niveau d'aléa de surpression faible (Fai) et un niveau d'aléa thermique moyen (M).

Dans cette zone, le principe d'autorisation prévaut. Les constructions sont autorisées sous conditions. »

## Article 2.3 – Dispositions applicables aux zones d'exposition au bruit

### 2.3.1. Transport terrestre

Le PLU peut intégrer des dispositions réglementaires et des recommandations techniques à destination des Maîtres d'Ouvrage (éloignement, orientation, protection, isolation des bâtiments ...).

Des cartes de bruits stratégiques ont été établies par l'Etat.

Dans le cadre de la « 2ème échéance » de la directive européenne 2002/49/CE, le Préfet a classé par arrêtés préfectoraux (20 juin 2012 et 20 avril 2015) les voies existantes (d'après des niveaux d'émissions sonores). Il définit les prescriptions d'isollements acoustiques spécifiques que tout constructeur de bâtiment neuf situé à proximité de ces voies doit respecter, en fonction de la destination de la construction.

Code route	Section	Linéaire (total)	Localisation
<b>Réseau Départemental</b>			
D0364	entre D464/RT11 (ex RN 193)	824 m	Furiani
D0464	De Rue St André/D264 (Route Impériale)	5 995 m	Bastia, Furiani, Biguglia
<b>Réseau Régional</b>			
Ex RN193 (RT11)	de Av Maréchal Sébastiani Bastia / N198	18 200 m	Bastia, Furiani, Biguglia, Borgo, Lucciana

Sur la commune de Furiani, les voies bruyantes, leur catégorie et la largeur affectée par le bruit de part et d'autre sont les suivantes :

- les abords de la RT11 - ex RN 193 (100 mètres à compter de l'axe de la voie)
- les abords de la future voie de dégagement Bastia - Furiani (100 mètres à compter de l'axe de la voie)
- la Route Impériale dans toute sa longueur de traversée de Furiani (100 mètres à compter de l'axe de la voie)
- le tronçon « route du village » entre la RT11 et le rond-point de la mairie (30 m à compter de l'axe de la route)

Ces périmètres sont reportés sur des plans figurant aux annexes du présent PLU.

La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche pour les infrastructures routières.

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sports, ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits de l'espace extérieur, conformément aux dispositions des articles R.571-34 et R.571-43 du code de l'environnement.

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.
- Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 9 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.
- Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 8 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.
- Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 7 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.

### **2.3.2. Transport aérien**

La Commune n'est pas concernée par l'une des zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Bastia-Poretta.

### **2.3.3. Transport ferroviaire**

La Commune est traversée par la ligne centrale Bastia-Ajaccio du Chemin de Fer de la Corse, qui supporte également le trafic du secteur périurbain de Bastia (Bastia-Casamozza).

Une Servitude (T1) détermine les dispositions applicables aux abords de cette ligne (voir en Annexe du PLU).

## **Article 2.4 – Dispositions applicables aux éléments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Pour les éléments du patrimoine qui ne bénéficient pas de protection spécifique, le Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions particulières :

L'article L.151-19 prévoit : « *Le règlement (du PLU) peut identifier et 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. 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.*»



Ainsi, la Commune, sur proposition de la Direction des Affaires Culturelles, a choisi d'identifier des éléments remarquables de son patrimoine religieux, historique, architectural, des éléments de « petit patrimoine », ainsi que des éléments de son patrimoine naturel répertoriés ci-après.

A noter que les éléments remarquables du patrimoine archéologique font l'objet d'un repérage et d'une protection spécifiques, évoqués à l'article 2.5 ci-après.

### **2.4.1. Repérage des éléments remarquables du patrimoine bâti**

Les numéros permettent le repérage sur le plan.

N°	Désignation	Commentaires
<b><i>Patrimoine religieux</i></b>		
1	Église paroissiale Saint-Jean-Baptiste	
2	Chapelle Saint-Antoine dite capella di sant'Antone	
<b><i>Édifices fortifiés</i></b>		
3	Ancien fortin, actuellement écomusée, au cœur de la réserve de Biguglia, est un édifice d'origine génoise fondé au XVI <sup>e</sup> siècle.	
4	Tour de guet située à l'ouest du centre du village, au lieu-dit d'Ossincha	
<b><i>Patrimoine ferroviaire</i></b>		
5	Gare de Furiani.	Elle fait partie d'un ensemble intéressant et homogène de patrimoine ferroviaire bâti qui s'étend à l'échelle de la Corse.
<b><i>Maisons remarquables</i></b>		
6	Maison de notable dite Maison Paterno, située au nord du village	
7	Ancien presbytère, actuellement salle commune	
8	Une maison dont le niveau de toiture est crénelé et qui pourrait être en partie une maison forte. Cet édifice est situé quartier Piazza di a citadella	
9	Maison dite Maison Firpi, située sur les bords de la RT11	
10	Maison de notable dite Maison Mozer, située au centre du village, quartier Tagliatu	
11	Maison de notable dite maison Baldassari ou maison d'Antony, située quartier Piazza di a citadella, face à la tour carrée	
12	Maison de notable située quartier Piento	
<b><i>Tissu urbain du village ancien</i></b>		

N°	Désignation	Commentaires
	Le tissu urbain du village présente des éléments d'architecture anciens, bâtis en pierre de schiste (actuellement enduits ou non). Par ailleurs, le plan parcellaire fait partie intégrante du patrimoine en ce qu'il a déterminé l'implantation et la volumétrie historiques des constructions, dessinant ainsi la morphologie urbaine du village.	
<b>Patrimoine vernaculaire (« petit patrimoine »)</b>		
13	Les différents fours à pain encore présents sur la commune	
14	Le lavoir	
15	Le Pressoir à vin situé au centre du village	

#### **2.4.2. Dispositions réglementaires applicables aux éléments remarquables du patrimoine bâti**

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de patrimoine bâtis et de patrimoine naturel repérés ci-dessus et au document graphique du règlement. Elles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des autres dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Tous travaux de démolition sur les éléments bâtis identifiés ci-dessus sont soumis à permis de démolir (art. R.421-28 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux visant à modifier un élément bâti identifié ci-dessus sont soumis à déclaration préalable (art. R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Les travaux de démolition ponctuelle d'éléments du patrimoine bâti ou de modification de leur aspect extérieur, ne peuvent être autorisés qu'à condition qu'ils aient pour objet d'assurer l'entretien, la conservation, la mise en valeur de l'élément ou qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'intérêt historique, culturel ou architectural, qu'ils ne portent atteinte à aucun des éléments constitutifs de leur caractère propre (aspect extérieur, volumétrie ...), ainsi qu'à leur inscription dans le site.

Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les constructions nouvelles et les aménagements et qu'ils sont envisagés aux abords immédiats des éléments de patrimoine, ils peuvent être autorisés à condition qu'ils soient conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales de ces éléments, leur inscription dans le site ou le cas échéant de l'ordonnancement du bâti et de l'espace non bâti l'organisant.

De plus, concernant le tissu urbain du village ancien : à l'occasion de toute intervention en travaux,

- il y aura lieu conserver la cohérence des éléments participant à la caractérisation du village : en particulier les volumes, porches, portes d'entrée et leurs ferronneries etc.
- De même, en cas de démolition et de reconstruction, d'évolution des constructions, la structure du plan parcellaire historique devra rester lisible (en termes de volumes,

d'implantations..) afin de conserver la morphologie urbaine caractéristique et historique.

De plus, concernant les maisons remarquables : dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement et qu'ils sont envisagés sur les maisons remarquables repérées, ils peuvent être admis dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'élément bâti, notamment en regard de son intérêt historique, culturel ou architectural.

**Article 2.5 – Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, à la Trame Verte et Bleue (TVB) et à la Trame Noire – articles L.151-23, R.151-23, R.151-24 (R.123-8), L.113-29 du Code de l'Urbanisme**

La planche Zonage et L.151-23 (ou la couche SIG « L. 151-23 du CU ») comporte aussi bien des réservoirs que des corridors pour lesquels ses dispositions s'appliquent. L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme indique : « *Le règlement (du PLU) peut 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. 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

**2.5.1. Repérage des éléments remarquables du patrimoine naturel**

N°	Désignation	Commentaire
<b><i>Les arbres remarquables en milieu naturel ou urbain</i></b>		
1AUa et A-esa	Arbres remarquables au niveau du secteur de Precoju, à la sortie Sud du territoire Chênes liège notamment le long de la Route Impériale et sujets isolés en limite de zone humide.	La structure des ensembles ou alignements boisés devra être respectée et les sujets identifiés préservés. Tout projet devra respecter les individus identifiés par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou risque de péril. Ils doivent alors être remplacés. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres de

N°	Désignation	Commentaire
		<p>recul, ainsi que l'éclairage notamment en direction des houppiers.</p> <p>Les lampadaires sont également proscrits à moins de 5 mètres des arbres remarquables.</p>
<b><i>Les corridors écologiques, réservoirs de biodiversité et/ou paysagers à préserver</i></b>		
N, Nr, A, A-esa	Corridor forestier et semi-ouvert, intercommunal, correspondant au versant Est de la chaîne de montagne centrale.	La zone de piémont de Furiani correspond à un vaste corridor potentiel à préserver et à remettre en bon état, au sens d'un respect de la fonctionnalité écologique, qui passe notamment par la préservation des continuités (absence de clôtures ou clôtures à mailles adaptées, ...).
Ar-pr esa Nr-pr N-pr, Ns-pr, NI-pr	Corridor intercommunal constitué par les milieux littoraux dunaires, et par extension des continuités attenantes, à l'étang de Biguglia.	Le PADDUC prévoit que ce corridor et le réservoir de biodiversité sont à remettre en bon état.
N, UD, A-esa	3 couloirs transversaux Est/Ouest centrés sur les écoulements et les parcelles attenantes.	<p>Préservation d'un masque boisé et/ou d'un corridor écologique d'une épaisseur suffisante pour assurer son rôle d'écran et/ou d'espace tampon pour la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2m minimum pour les corridors paysagers,</li> <li>- 4m minimum pour les corridors écologiques.</li> </ul> <p>En cas de plantation, les corridors mono-spécifiques sont proscrits, ainsi que les espèces invasives.</p> <p>Tout projet devra respecter un recul suffisant de construction ou d'aménagement le long des corridors pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.</p>
Nr-pr	Réservoir de biodiversité supra-communal.	<p>L'Etang de Biguglia forme un écosystème remarquable d'eaux douces et saumâtres et de milieux littoraux originaux favorables à l'accueil d'une flore et d'une faune très riche et diversifiée.</p> <p>Les ruisseaux prenant leurs sources dans les piémonts ouest participent au lien fonctionnel est-ouest. Ce sont les ruisseaux de San Pancrazio et de Santa Agata ainsi que d'autres petits écoulements canalisés plus ou moins temporaires et non nommés.</p>
<b><i>Les espaces du littoral à préserver</i></b>		
Ar-pr-esa	Plage naturelle de l'Arinella (partie Sud de la plage de Bastia, jusqu'à l'entrée du grau).	Préserver et entretenir les plages et le littoral. Garantir l'accès piéton au littoral.

N°	Désignation	Commentaire
Nr-pr, Ar-pr	Plage naturelle fréquentée de Tombulu Biancu.(1).	Préserver la végétation méditerranéenne le long du littoral.
Nl-pr	Plage semi-urbaine de Tombulu Biancu (entre secteur Village de Vacances et limite sud commune) (2).	

(1) : cette plage naturelle fréquentée est légèrement prolongée vers le Nord, et l'emprise de la plage naturelle de l'Arinella est réduite d'autant, afin de tenir compte de la réalité de la fréquentation, au droit de l'aire de stationnement. Ce choix est justifié dans le présent PLU.

(2) : cette séquence est classée en plage naturelle fréquentée par le PADDUC, mais la Commune souhaite la reclasser en plage semi-urbaine, et a justifié ce choix dans le présent PLU.

## **2.5.2. Dispositions réglementaires applicables aux éléments remarquables du patrimoine naturel**

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement ainsi qu'au sein des OAP. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

La Trame Verte et Bleue (TVB) représentée au document graphique du règlement est composée:

- des réservoirs de biodiversité,
- des éléments de la trame bleue,
- d'un corridor écologique.

Des coupures d'urbanisation ont également été définies afin de garantir le maintien des continuités écologiques.

La TVB est complétée par une Trame Noire, également représentée au document graphique.

### **2.5.2.1. Dispositions applicables à toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue**

Les voies ouvertes à la circulation comme les cheminements doux doivent comporter un revêtement perméable (sauf impossibilité technique), pour permettre aux abords de zone humide de ne pas modifier les écoulements et infiltrations de ces espaces sensibles et de permettre à la flore adventice de s'épanouir.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagés, et ne pas comporter de barrière imperméable au déplacement de la faune.

Une augmentation de la distance d'implantation d'une construction par rapport aux voies et aux limites séparatives peut être imposée afin de favoriser la perméabilité écologique (végétalisation, bande enherbée, ...).

Dans le cadre de l'extension d'une construction, la surélévation ou l'aménagement des volumes existants sont toujours privilégiés à l'augmentation de l'emprise au sol. L'imperméabilisation par les éléments annexes à l'habitation (terrasses, voies d'accès, aires de stationnement, piscines...) doit être limitée aux besoins fonctionnels.

Les clôtures, quelles qu'elles soient, doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs bahuts sont proscrits à l'exception des murs traditionnels en pierre sèche de 80 cm maximum, les mailles inférieures des grilles et grillages doivent être d'au moins 20 cm.

Les clôtures périphériques de propriétés (unité foncière) de plus de 1 hectare doivent être de mailles supérieures à 20 cm pour permettre une bonne perméabilité pour le déplacement des espèces (type clôture à mouton) ou se composer d'une haie végétalisée composée d'espèces locales.

Les aires de stationnement doivent être perméables et/ou végétalisées, et être d'une dimension adaptée au projet. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements sont plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Le caractère boisé des sites doit être préservé, en particulier les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales.

#### **2.5.2.2. Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité**

Toute construction est interdite dans les réservoirs de biodiversité, sauf si ladite construction soit liée et nécessaire à la gestion des milieux naturels ou semi naturels et qu'elle n'affecte aucun élément écologique remarquable.

Il y est interdit de créer de nouveaux accès ou de nouvelles voies non liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels ou à la défense contre l'incendie.

Les boisements doivent être conservés, sauf pour :

- assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques ;
- permettre les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels, mais ce en garantissant la pérennité du rôle fonctionnel dudit réservoir. Un aménagement en bordure de la zone boisée sera alors privilégié ;
- permettre l'aménagement d'un chemin et ou d'une voie d'accès nécessaires à la desserte des constructions du site ;
- permettre la remise en pâturage de secteurs de taille limitée et ne remettant pas en cause la dominante naturelle du site et son intérêt paysager ;
- permettre l'exploitation forestière prévue dans un plan communal d'aménagement, un Plan Simple de Gestion (groupé ou autre) ou par le règlement technique de gestion forestière.

### **2.5.2.3. Dispositions applicables aux espaces de perméabilité écologique**

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique. De façon générale, un regroupement des constructions doit être recherché.

Les constructions, installations et travaux ne doivent pas compromettre le maintien et la fonctionnalité de la dominante végétale des espaces concernés.

Les arbres et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression soit compensée à valeur équivalente *a minima*. A noter que ces espaces abritent très probablement des espèces protégées qu'il est interdit de détruire. Ces sujets ne peuvent être supprimés qu'en cas de maladie ou risque de péril. Ils doivent alors être remplacés.

### **2.5.2.4. Dispositions applicables aux éléments de la trame bleue**

Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 mètres des limites extérieures de la trame bleue identifiée au document graphique du règlement.

Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige et milieux arbustifs/herbacés adjacents et ce au sein d'une bande tampon de 10m de part et d'autre. L'aménagement de cheminements est interdit sur les berges pour les protéger du piétinement.

Aucun aménagement ou mouvement de sol remettant en cause la fonctionnalité de la zone humide n'est autorisé.

Par ailleurs, dans un périmètre « proche » autour de la zone humide (inclus dans la trame), les éléments terrestres jouant un rôle fonctionnel pour la biodiversité associée doivent être conservés.

L'intégrité de la ripisylve est à préserver voire restaurer en raison de sa richesse écologique. Dans le cas où la représentation graphique de la ripisylve sur le plan de zonage ne rendrait pas compte de son épaisseur variable, c'est bien la ripisylve dans toute son épaisseur qui doit être préservée.

La règle de base est la non-intervention, afin de lui permettre de se régénérer naturellement. Toutefois, ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou risque de péril. Ils doivent alors être dans la mesure du possible remplacés par des essences autochtones.

Tout projet de construction ou d'installation – en dehors de ceux liés à l'entretien du cours d'eau et la gestion du risque – est interdit dans cet espace, permettant ainsi de respecter un recul suffisant (quelques mètres) de construction ou d'aménagement le long des corridors pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.

### **2.5.2.5. Dispositions applicables aux coupures d'urbanisation**

Des coupures d'urbanisation ont été identifiées et sont à maintenir dans le paysage de Furiani. Elles correspondent :

- à des espaces naturels et agricoles qu'il convient de préserver, et qui sont classés réglementairement en tant que tels à cet effet (zones A et N, secteur de Luccianella/ruisseau de Santa Agata, Chinchine, Galerie de Paterno/San Pancrazio) ;
- à des paysages boisés ou plus ouverts, (protection de l'identité du village perché de Furiani).

Ces coupures d'urbanisation ont vocation à séparer les parties agglomérées, à limiter l'expansion de l'urbanisation sur le front collinaire, à conserver des discontinuités au sein du territoire, entre les zones bâties, pour des motifs paysagers et d'adéquation avec les zones de risques ou de richesse écologique.

Ces coupures d'urbanisation sont assujetties au principe d'interdiction de toute construction et urbanisation nouvelle : toutefois, les constructions qui existaient préalablement conservent les capacités d'évolution prévues par le règlement des zones dans lesquelles sont inscrites ces coupures.

L'implantation d'équipements, aménagements ou infrastructures au sein des coupures d'urbanisation est tolérée, pour :

- Les équipements légers relatifs aux loisirs et au tourisme (structures d'accueil légères, démontables, provisoires), dans la logique d'une implantation rendue nécessaire pour des besoins soit techniques, soit fonctionnels, soit du fait de la cohérence des équipements avec la vocation des espaces considérés. Ces équipements et aménagements ne pourront pas devenir des points d'ancrage pour le développement d'une urbanisation future. De plus, ils ne devront pas générer une imperméabilisation importante des sols ;
- L'entretien, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments à vocation agricole existants ;
- L'entretien et la rénovation d'habitat existant.

#### **2.5.2.6. Dispositions applicables aux éléments de la « trame noire »**

La lumière artificielle étant devenue une cause majeure d'extinction d'espèces d'insectes nocturnes, rompant ainsi la chaîne alimentaire par la privation des espèces supérieures de leur nourriture, la Commune a souhaité mettre en place, dans le cadre du présent PLU, des dispositions de nature à freiner, voire renverser cette évolution. En effet, les déplacements des chauves-souris en milieu urbain par exemple, sont le fruit de compromis entre l'attrait pour la ressource alimentaire, la nécessité de trouver un gîte et la nuisance occasionnée par l'éclairage.

Des dispositions en matière d'éclairage extérieur sont définies par le présent règlement, en particulier sur les secteurs les plus sensibles correspondant aux corridors de circulation nocturne de différentes espèces : une trame spécifique « trame noire » est apposée sur le plan de zonage réglementaire (planche TVB).

#### **En zone stricte :**

Tout éclairage extérieur est interdit à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas).



### **En zone de restriction d'éclairage :**

Dans cette zone, il s'agit de réduire l'intensité lumineuse ; les éclairages extérieurs des jardins sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas) ; les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas. Il est préconisé de privilégier les minuteriers, les lampes basse tension, les éclairages led avec variateur d'intensité programmable et les réflecteurs de lumière. Les halogènes et néons sont interdits. A noter que ces dispositions ont tout intérêt à être élargies et appliquées à l'ensemble du territoire.

## **Article 2.6 – Dispositions applicables à la « bande littorale des 100 mètres »**

Les zones UL-pr, Ar-pr, Nr-pr, Ar-pr, Ns-pr, Ar-pr-esa, N-pr, NI-pr sont concernées par la bande littorale des 100 m.

Les espaces non urbanisés de la bande des 100 m sont protégés par le principe d'inconstructibilité.

Des règles dérogatoires sont définies dans la Loi Littoral pour les services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, mais leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique.

Sont différenciées les activités principalement touristiques dont l'exercice est simplement facilité par la proximité avec l'eau mais n'en exige pas la proximité immédiate, et celles qui dépendent directement de la mer et en sont dissociables.

Ainsi, seuls peuvent être admis dans la bande des 100 mètres :

- des activités de pêche professionnelle ;
- des activités aquacoles, des ateliers de mareyage (il s'agit plus précisément des constructions pour les dispositifs d'élevage, les parcs et bassins, les bâtiments liés à la production et à l'exploitation) ;
- les activités portuaires ;
- les activités de construction et de réparation navales ;
- les activités de transport maritime ;
- les ports de plaisance, uniquement pour la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale ou de logement ;
- les installations liées au service public balnéaire telles que les sanitaires de plages, les postes de surveillance de baignade, les bases nautiques... ; la définition du service public balnéaire renvoie à celle du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) partie intégrante du PADDUC.

Cependant, outre la présomption d'exigence de la proximité avec la mer pour ces activités et services, il convient de démontrer, dans une notice précisant l'activité économique exercée, que cette exigence est liée :

- à l'impossibilité technique d'un éloignement du rivage ;
- aux conséquences financières induites par un éloignement du rivage ;
- à des exigences sanitaires.

Enfin le critère technique ne peut justifier à lui seul l'implantation d'une activité dans la bande des 100 mètres. Il doit être expressément combiné avec le critère « économique ». Il résulte qu'en fonction du besoin en eau, si le coût du recul de l'installation ne génère pas des coûts de fonctionnement et d'investissement qui portent atteinte à la rentabilité de l'entreprise, alors son implantation dans la bande des 100 mètres n'est pas justifiée.

## **Article 2.7– Dispositions applicables aux Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral**

Dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du patrimoine naturel et culturel du littoral (définis aux articles L.121-23 et suivants du code de l'urbanisme), aucune urbanisation ou construction nouvelle n'est possible, exceptions faites pour des aménagements légers liés à leur gestion, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public.

Ainsi, en application de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme « seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A 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 et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

## Article 2.8 - Dispositions applicables aux Espaces Proches du Rivage

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) font partie des éléments de la Loi Littoral, destinés à contribuer à l'objectif de limitation de la densification excessive du littoral ; l'urbanisation est donc très limitée dans ces espaces.

La délimitation des EPR a été réalisée dans le cadre du PLU à partir de celle établie par le PADDUC (en application de la loi Littoral), en l'affinant sur le territoire communal au regard des critères :

- de distance au rivage,
- de co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres
- et de configuration des lieux : topographie, coupure physique (ex. : talus voie ferrée, ligne frontale de bâtiments industriels coupant la vue ...), caractère des terrains entre la mer et le secteur considéré, etc.

Un indice « pr » a été défini pour caractériser les zones ou secteurs du PLU situés dans ces espaces.

En dehors de la zone N-pr modifiées (centre de vacances Igesa en bord de mer, et ancienne petite zone UDb comportant quelques maisons), les EPR n'englobent que les zones protégées

par des classements statutaires ou de protection agricole : Nr-pr, Nr, Nr-pr, NI-pr, A-pr-esa, Ar-pr, Ar-pr-esa, et deux petites zones résiduelles UDb-pr et UDC-pr.

Aucune extension d'urbanisation n'est donc envisageable dans ces espaces, en dehors de constructions ou installations légères, d'extensions ponctuelles de constructions existantes et des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines, selon des conditions restrictives, voire sous dérogation, tel que détaillé dans le règlement des zones concernées.

## Article 2.9 - Dispositions applicables aux plages

Les plages sont identifiées au règlement graphique du PLU par des linéaires de couleur selon leur typologie : naturelle, naturelle fréquentée ou semi-urbaine.

Les dispositions du PADDUC applicables aux plages sont annexées au présent règlement, et reprises ici (Annexe 6 – Livre II) :

### **2.9.1 Dans les plages à vocation naturelle**

Les seuls ouvrages autorisés sont :

- ceux destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites ;
- la mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité, lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements ;
- les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ;
- l'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ;
- sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.
- la réfection des bâtiments existants ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti connus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis.

Dans les ERC, les autres aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme ne pourront se faire qu'à l'arrière de la plage.

## **2.9.2 Dans les plages à vocation naturelle fréquentée**

En plus des aménagements cités précédemment pour les plages naturelles, y sont autorisés :

- le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage de longue durée. Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront les conditions d'utilisation de ces débarcadères, en particulier la durée maximale d'amarrage ;
- les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilités réduites ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau). Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront leurs conditions d'utilisation, et en particulier, la durée d'occupation ;
- les zones de mouillages organisées :
  - lorsqu'elles permettent d'améliorer la gestion du site et de diminuer l'impact de la fréquentation plaisancière sur le milieu naturel et n'impliquent pas d'autre installation terrestre qu'un aménagement léger et réversible de desserte à terre (de type ponton-débarcadère tel que défini au 3e alinéa ci-avant) ; les véhicules nautiques à moteur sont alors autorisés uniquement si la zone de mouillage est accompagnée d'un plan de balisage de plage réglementé (chenal d'accès) ;
  - et sous réserve qu'elles répondent aux orientations du SMVM (cf. volet 1|2.B. axe 5) en matière de gestion et développement des mouillages.
- Sur le Domaine Public Maritime, les constructions à caractère « réversible » (fondations comprises), non permanentes, destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et sous réserve de leur intégration au paysage et au site :
  - les auberges et abris du pêcheur ;
  - les paillotes et restaurants de plages, à condition :
    - de disposer d'un système de canalisation des eaux usées et d'assainissement adéquat, collectif ou autonome, ou d'un système de stockage et de collecte des eaux usées. Quel que soit le dispositif retenu, en aucun cas il ne devra induire une installation permanente irréversible sur le DPM.
    - de répondre aux besoins du service public balnéaire, ce qui peut se traduire par la mise à disposition du public de douches de rinçage, de sanitaires, de poubelles et accessoires nécessaires à la gestion des déchets, d'autres équipements permettant de diminuer les impacts de

la fréquentation touristique sur le site de d'en améliorer la gestion, ainsi que par l'amélioration de l'accès à la plage, ...

- Sont également autorisées, suivant les mêmes conditions, les bases nautiques légères pour la pratique des sports et petits loisirs nautiques non motorisés (voile, kayak...) ; la réponse aux besoins du service public balnéaires peut également passer dans ce cas par des actions éducatives à destination du public scolaire.

Les aménagements légers prévus au a), b) et d) 1er alinéa de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, à l'exclusion des cheminements piétonniers, des postes d'observation de la faune, des postes de secours, des accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, et des équipements liés à l'hygiène, devront se réaliser en arrière de la plage.

### **2.9.3 Dans les plages à vocation semi-urbaine**

En plus des aménagements cités précédemment pour les plages naturelles et naturelles fréquentées, y sont autorisés :

- le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs ;
- les aménagements légers pour organiser les activités ludiques, physiques et sportives (filet de volley, jeux flottants...) ;
- la mise à disposition de matelas et de parasols, sous réserve :
  - de répondre par ailleurs aux besoins du service public balnéaire (voir ci-avant) ;
  - de ne pas entraver la libre circulation sur la plage et le libre usage par le public d'un espace d'une largeur significative tout le long de la mer (cf. prescriptions générales relatives à toutes les plages ci-avant) ;
  - et de cohabiter avec les autres activités telles que le nautisme, ce, sans remettre en cause la destination fondamentale de la plage (libre usage par le public, activité de pêche et de culture marine).
- les aménagements et installations terrestres relatives à l'exploitation et la gestion des Zones de Mouillage et d'Équipement Léger ;
- les aménagements destinés à l'apprentissage et la pratique sportive : bases nautique :
  - Le matériel utilisé peut comprendre tous types de navires et d'engins, y compris ceux destinés à l'encadrement.
  - Les véhicules nautiques à moteur sont autorisés uniquement s'il existe un plan de balisage de plage réglementé par arrêté du préfet maritime et arrêté du maire (chenal d'accès). Il ne doit en tout état de cause pas être délivré plus d'une seule autorisation par chenal.

Le Domaine Public Maritime (DPM) des plages de cette catégorie de plage est également visé pour l'application de l'article L.4424-12-II du CGCT, dans les mêmes conditions que pour les plages à vocation naturelle fréquentée, **cf. 2.9.2.**

## Article 2.10 - Protection du patrimoine archéologique

La commune de Furiani comporte un patrimoine archéologique qu'il convient de protéger.

La liste du patrimoine reporté sur la carte figurant en Annexe au PLU est établie à ce jour comme suit (*source : Porter à Connaissance*) :

- Entités archéologiques : 31 éléments repérés (voir la liste dans Chapitre « Etat Initial » du Rapport de Présentation)
- Zones archéologiques : 10 éléments repérés (voir la liste dans Chapitre « Etat Initial » du Rapport de Présentation)

Les listes des entités et zones de sensibilités archéologiques ne peut être considérées comme exhaustives. Elles correspondent à des vestiges actuellement enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique, les secteurs ainsi définis et cartographiés 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.

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques reportés sur la carte IGN au 1/21000<sup>e</sup> (Cf en Annexes du PLU), dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées, il convient de soumettre ceux et celles relevant du Code de l'Urbanisme ou du Code de l'Environnement à la Préfecture de Corse, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse - Service Régional de l'Archéologie – 1, Chemin de la Piétrina – CS 10003 – 20704 AJACCIO cedex 9 Tél : 04.95.51.52.28 - télécopie : 04.95.21.20.69 – [www.corse.culture.gouv.fr](http://www.corse.culture.gouv.fr).

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.

### **Rappels :**

Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 sept 1941 modifiée) :

*« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »*

### **Archéologie préventive (législation archéologique) :**

Article R 523-1 Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de

conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.»

Par ailleurs, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

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

## **Article 2.11 - Protection du patrimoine architectural et monumental**

### **2.11.1. Monuments historiques classés et inscrits**

Il existe deux niveaux de protection correspondant à deux catégories d'édifices :

- Les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont destinés au classement,
- Les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentant un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation, peuvent faire l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques.

### **2.11.2. Monuments**

Ainsi, sur la commune de Furiani, sont répertoriés à l'Inventaire des Monuments Historiques :

- Chapelle Santa-Maria-Assunta (réf. Cadastre D 502) : classement par arrêté du 16 octobre 1992 ;
- Tour de Furiani (réf. cadastrale D 133) : inscription par arrêté du 29 juillet 1987.

Rappel : Code du Patrimoine - Livre VI - Titre II - Articles L.621 - 1 à 34

- L'article L.621-31 du présent Code dispose qu'aucune construction, démolition, transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un monument historique, ne peut être réalisée sans une autorisation préalable (avis Architecte des Bâtiments de France – ABF – avis simple ou conforme) ;
- L'article L.621-30 précise que ce champ de visibilité est défini par un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique : est situé dans le champ de visibilité d'un



immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier, ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 m (cf. plan de zonage général).

De plus, la Loi de 1913 définit un autre périmètre d'un rayon de 100 m qui délimite une zone sans publicité autour du monument.

### **2.11.3. Sites**

Rappel : Code de l'Environnement – Livre III – Titre IV – Articles L. 341 - 1 à 22

L'article L341-1 du présent code dispose que soit constituée une liste de sites dont la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. L'inscription sur cette liste entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation d'aviser l'administration lorsque des travaux sont envisagés.

### **2.11.4. Protections au titre de la loi du 2 mai 1930**

Sites classés / Sites inscrits : Néant sur le territoire communal de Furiani.

### **3. DEFINITIONS DES TERMES DU REGLEMENT (LEXIQUE)**

---

### ***Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :***

#### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

L'accès est un élément de la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **Acrotère :**

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse.

L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie

#### **Affouillement – Exhaussement :**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à autorisation et ce conformément aux dispositions de l'article R. 421-23 f) du code de l'urbanisme.

Cette définition est revue afin qu'elle soit conforme à l'article R.421-23f du CU soit la rédaction suivante :

« Les affouillements et exhaussements du sol résultent de travaux de modification des sols naturels dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carré ». Conformément à l'article R421-23 f du code de l'urbanisme, ils sont soumis à une demande d'autorisation.

#### **Annexe :**

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint de la construction principale, afin de marquer un lien d'usage. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent

ou un porche. Elle peut être accolée ou non à la construction, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

Elle est affectée à une fonction complémentaire et accessoire à celle de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 3 m de hauteur au faitage avec une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité d'annexe (l'emprise totale des annexes autorisées sur une unité foncière est déterminée par les dispositions réglementaires des zones concernées).

**En zones agricoles, naturelles ou forestières :** l'éloignement restreint prescrit par la présente définition est déterminée par les dispositions réglementaires des zones concernées et ce afin de concilier la possibilité de construire des annexes avec les objectifs d'utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part

#### **Arbre de haute tige :**

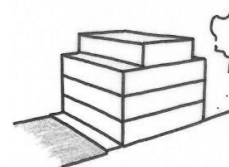
Un arbre de haute tige est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 2 m ou qui a un tronc de 8 cm de circonférence minimum comptée à 1 m du sol. Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

#### **Artisanat :**

Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, ou utilisant des méthodes de fabrication particulière, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés. En France, on a fixé à 10 le nombre maximum de salariés d'une entreprise artisanale.

#### **Attique :**

L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue *a minima* sur la rue et en façade arrière.



#### **Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### **Bureau :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle.

Les locaux à usage exclusif des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

**Canal :**

Voie artificielle permettant le transport de l'eau. Un canal peut être busé ou non busé.

**Changement de destination :**

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe d'une catégorie de destination à une autre catégorie de destination. Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU.

**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.

Pour clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment) : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles 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.

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

**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. La définition retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi, 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.

Pour clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment) : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles 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.

#### **Commerce :**

La destination de commerce groupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits, services ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

#### **Clôture :**

Une clôture sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, le maintien d'un recul par rapport aux canaux, ou la sécurité routière (visibilité).

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

#### **Constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux,

départementaux, régionaux et nationaux, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Desserte :**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

*Il convient de se reporter au règlement de la voirie communale lorsqu'il existe.*

#### **Egout du toit :**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent des eaux de pluie dans une gouttière. La ligne d'égout correspond dans la plupart des cas à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau

#### **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 exceptions suivantes sont à faire :

- éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (\*) (de 30 cm d'épaisseur maximum),
- oriels / bow-windows : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade.
- terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel, n'ayant ni surélévation significative (<0,60 mètre), ni fondations profondes (<0,60 mètre)

En revanche, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
- une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
- une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
- une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel.

Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.

**Les habitations légères de loisirs** ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée (piscines non couvertes mais maçonnées), quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut, les terrasses couvertes (cf ci-dessus), les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m<sup>2</sup>, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

#### **Emprise publique :**

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

#### **Emplacements réservés :**

Réserves foncières dont le destinataire est une personne morale publique, constituées pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général. En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

#### **Entrepôt :**

Local où sont placées temporairement des marchandises en dépôt. La destination d'entrepôt correspond au stockage de produits industriels, artisanaux ou commerciaux.

#### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par des constructions, libre de toute emprise au sol, imperméabilisés ou non. Ils comprennent les aires de stationnement non couvertes, ainsi que les accès.

#### **Espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés :**

Les espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés correspondent aux espaces plantés ou non, à l'exclusion des espaces goudronnés ou couverts d'un revêtement perméable.

Les espaces situés au-dessus d'un ouvrage enterré (parking, voie de circulation par ex.) avec une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante, sont considérés comme des espaces non imperméabilisés.

Les toitures végétalisées peuvent être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

**A noter : Les espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés font partie des espaces libres au sens large, cf. définition précédente.**



### **Espèces invasives :**

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

L'objectif est non seulement de ne pas en planter, mais aussi de les éradiquer.

### **Existence légale :**

On l'entend d'un bâtiment légalement édifié. La preuve de l'existence légale s'apporte soit par la copie du permis de construire ayant autorisé l'édification du bâtiment ; soit, pour les constructions très anciennes, par la copie d'un acte notarié antérieur au 15 juin 1943 mentionnant l'existence de ce bâtiment.

### **Exploitation agricole et forestière :**

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

L'exploitation forestière comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

### **Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale

existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

#### **Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement des zones du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

#### **Faîtage :**

Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre le faite constitué de la ligne de rencontre supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment ainsi que sa solidité. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

#### **Fossé :**

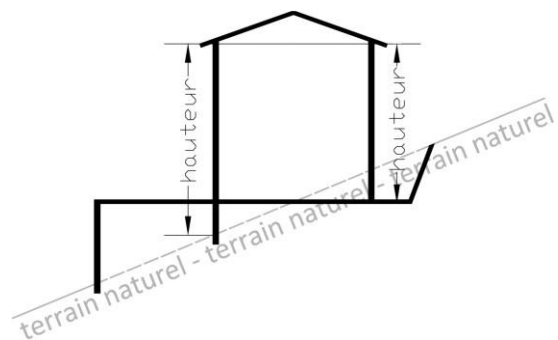
Un fossé est une structure linéaire creusée pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux.

#### **Habitation :**

Les constructions destinées à l'habitation recouvrent l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service, les logements de fonction.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain réaménagé si sa cote est inférieure à celle du terrain naturel, ou à partir du terrain naturel si la cote du terrain réaménagé est supérieure, et tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère.



Cette mesure est reprise tous les 10 mètres.

La hauteur s'entend hors balustrades et garde-corps à claire-voie, pergolas, souches de cheminées, locaux techniques de machinerie d'ascenseur, accès aux toitures terrasses, Règlement du PLU de Furiani ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE – Révision Allégée 1 et Modification 1 67

antennes, dans la limite de 3 m de hauteur et en recul minimum de 2 m.

Important : il est précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas d'une surélévation du terrain imposée par des problématiques de risques et/ou de submersion marine, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux de surélévation jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans la règle de hauteur.

La hauteur maximale des constructions pourra être rehaussée de +0,50 m pour améliorer les performances énergétiques du bâti par l'isolation de la toiture.

#### **Hébergement hôtelier :**

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons, etc.) gérés par la structure d'hébergement.

#### **Industrie :**

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

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

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

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

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux emprises foncières contiguës).

#### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

L'article L.511-1 code de l'environnement définit ainsi les installations classées pour la protection de l'environnement : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, 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, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Limites séparatives :**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives" : elles peuvent être latérales et en limite de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas des opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent donc comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

### **Logement de fonction :**

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations. Se référer aux destinations prévues par les articles 1 et 2 de chaque zone.

### **Logement locatif social :**

Un logement social est un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI)

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés

à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345- 1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant. »

#### **Lotissement :**

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable, permis d'aménager ou déclaration préalable.

### **Marges de recul :**

On appelle recul une zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

### **Modes de déplacement doux :**

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pied, vélo, trottinette, roller.

### **Opération d'ensemble :**

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble, un seul PC (Permis de Construire) ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

### **Orientation d'aménagement et de programmation :**

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement.

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### **Sol naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

### **Stationnement – Modalités de partage :**

- Foisonnement des stationnements Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).
- Mutualisation des stationnements Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

### **Surface de plancher :**

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du Code de l'Urbanisme.

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain ou unité foncière :**

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

### **Trame verte et bleue :**

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire et contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Leur identification et leur délimitation doivent permettre aux espèces notamment animales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

### **Voies et limites de voies :**

Voies publiques ou privées permettant la circulation des personnes et des véhicules (routes, chemins...).

Le recul des constructions est calculé par rapport à la limite de l'emprise de la voie, à l'exception des routes départementales, pour lesquelles le recul est calculé à partir de l'axe de la voie.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou ruelles de statut public ou privé.

**Voies ou emprises publiques** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Unité foncière :**

Une unité foncière, un terrain, un tènement est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, non séparé par une voie publique.



## **4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## Zone UA

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone UA correspond au village aggloméré ancien de Furiani, dont il convient de conserver le caractère existant.

Des recommandations architecturales spécifiques sont annexées en fin de règlement d'urbanisme. (« Matériaux et Couleurs de façades ». Etabli par le CAUE de la Haute-Corse).

**La zone UA est concernée par le risque incendie. Les dispositions du PPRIF s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, d'agriculture et forestier ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières, décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'être autorisées par le Règlement du Plan de prévention du Risque Incendie de Forêt, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.2 des Dispositions Particulières du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à sa desserte ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous condition d'être liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

## **ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage), éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les cheminements piétons éventuellement portés au document graphique doivent être maintenus libres d'accès et conservés dans leur état actuel.

## **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

## **4.2 – Défense contre l'Incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

*Pour mémoire : les occupations et utilisations du sol situées dans les zones d'aléa incendie de forêt figurant aux documents graphiques sont soumises aux dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt annexé au présent PLU, et des règles de l'article 2.1.2 des Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme.*

## **4.3 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

## **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer de polluants dans le milieu naturel.

## **4.5 - Réseaux secs**

Pour toute création, extension ou renforcement de réseaux, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision y compris les paraboles doivent être collectives.

#### **4.6 - Collecte des déchets**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 5 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés :

- à l'alignement des voies existantes, ou bien dans le prolongement du nu des façades des bâtiments voisins dans le cas des bordures des voies privées ;
- en présentant un retrait d'une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement, si ce recul est de nature à contribuer à un meilleur ordonnancement des rues du village.

#### **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés sur au moins une limite séparative latérale, ou bien dans le prolongement du nu des façades de l'existant.

#### **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA 9 – Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur des constructions à l'égout du toit doit être en harmonie avec celles des constructions existantes sur le même alignement par rapport à la voie ou emprise publique.

Toutefois, en cas de reconstruction, la hauteur du bâti initial pourra être conservée s'il est démontré que ce volume ne nuit pas au paysage urbain.

### **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Une attention particulière sera portée à la protection de l'identité patrimoniale bâtie insulaire, pour éviter notamment tout emprunt à d'autres modèles d'architecture extérieure (toits à quatre pentes, loggias avec arcades ...).

Une notice « Matériaux et couleurs de façades – Recommandations » est jointe en annexes du présent règlement d'urbanisme. Le nuancier d'origine est consultable en mairie au Service Urbanisme.

L'aspect extérieur des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent parfaitement dans le bâti existant :

- les proportions des ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges,
  - ne sont autorisées que les volets d'aspect bois, selon nuancier en annexe,
  - les garde-corps et autres ouvrages de protection seront d'un dessin simple,
  - les auvents rapportés de fabrication légère sont interdits,
  - les toitures seront en lauzes, l'aspect de cette lauze sera de type corse
  - les terrasses en toiture sont interdites,
  - les balcons en dehors des façades sont interdits,
- les couleurs des façades et des menuiseries devront être choisies dans la palette des couleurs détenue en Mairie dont le nuancier est placé en annexe du règlement d'urbanisme.

Les éléments techniques de climatisation seront encastrés ou dissimulés.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade, sous condition de ne pas porter atteinte aux performances culturelles du centre ancien.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite.

Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés,...).

## **ARTICLE UA 12 - Stationnement**

### **12.1 – Stationnement véhicules terrestres à moteur**

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

- extension des capacités d'accueil d'une construction existante,
- changement de destination d'une construction existante,
- réalisation d'une construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement < 40 m<sup>2</sup>, et 2 places au-delà,
- Logement social : 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'équipement public recevant du public :

- Non réglementé

Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de bureaux :

- Non réglementé

Pour les établissements à usage d'hôtellerie, de restauration et d'hébergement touristique

- Non réglementé

### **12.2 – Stationnement vélos**

- Non réglementé

## **ARTICLE UA 13 - Performances énergétique et environnementale**

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux, et qu'ils sont en mis en œuvre dans le respect des dispositions de l'article 11 ci-avant.

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs et résidentiels devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du

ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

#### **ARTICLE UA 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## Zone UB

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone UB correspond au « socle » du village ancien de Furiani, c'est-à-dire sa zone périphérique immédiate.

**La zone UB est concernée par le risque incendie. Les dispositions du PPRIF s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, d'agriculture et forestier ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières, décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'être autorisées par le Règlement du Plan de prévention du Risque Incendie de Forêt, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.2 des Dispositions Particulières du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous condition d'être liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

## **ARTICLE UB 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage), éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

La fermeture des vieux chemins piétonniers du village de Furiani est interdite.

## **ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 – Défense contre l'Incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

*Pour mémoire : les occupations et utilisations du sol situées dans les zones d'aléa incendie de forêt figurant aux documents graphiques sont soumises aux dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt annexé au présent PLU, et des règles de l'article 2.1.2 du Titre 2 des Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme.*

#### **4.3 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau n'est pas autorisée, sauf dérogation de l'autorité administrative et pré-traitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

#### **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer de polluants dans le milieu naturel.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté. Pour les constructions implantées au-delà de 15 m par rapport aux voies et aménagements collectifs publics, les eaux pluviales devront être traitées sur l'unité foncière. Le terrain d'assiette de construction du bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus (noues, dépression, fossé, cuve enterrée ...)

Il sera obligatoirement recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13, du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **4.5 - Réseaux secs**

Pour toute création, extension ou renforcement de réseaux, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision y compris les paraboles doivent être collectives.

#### **4.6 - Collecte des déchets**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 5 - Espaces libres et plantations**

Seules les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans les Espaces Boisés Classés. Les coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités en EBC pour la mise en œuvre des prescriptions techniques des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont autorisées sans avoir à faire d'autre démarche.

Toutes les espèces d'arbres ne peuvent toutefois pas être coupées dans le cadre des OLD : les opérations de débroussaillage consistent à supprimer par extraction ou par coupe à ras du sol tous les végétaux herbacés ou ligneux : *bruyères, cistes, filarias, myrtes, lentisques, calycotomes...*

à l'exception :

- des essences feuillues ou résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont susceptibles de devenir des arbres (*pins, chênes, genévriers, aulnes, arbousiers, tamaris, eucalyptus, oliviers...*).
- de toutes les essences d'utilité ou d'agrément régulièrement entretenues (sauf cas des haies).

Le débroussaillage doit s'accompagner de l'élagage des branches basses des arbres ou arbustes subsistants.

Les espaces libres doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essences méditerranéennes et locales.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface des espaces libres doit être au moins égale à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. La surface des espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés doit être quant à elle, au moins égale à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 30 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places, selon une composition paysagère adaptée au site.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

### **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m par rapport aux limites de voies et emprises publiques existantes ou prévues.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

Les piscines peuvent s'implanter dans la marge de recul définie ci-dessus.

Les annexes pourront être implantées en limite, sous réserve que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3 m.

### **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **ARTICLE UB 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments, constructions, annexes, terrasses et aires imperméabilisées, ne peut excéder 40% de l'emprise de l'unité foncière.

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

Les constructions ne pourront excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Corse est interdit.

### **11.1 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

- Ces ouvrages doivent être intégrés au mieux dans leur environnement afin de minimiser leur impact visuel.
- Chaque ouvrage fait l'objet de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **11.2 - Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Sont également interdits les imitations de faux matériaux.
- Les façades en bardage sont limitées.

### **11.3 - Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

### **11.4 – Règles particulières**

En cas de contradiction avec les règles ci-avant, les indications ci-dessous prévalent pour l'instruction des demandes d'urbanisme

- Les éléments techniques de climatisation seront encastrés ou dissimulés.
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite.
- L'aspect extérieur des constructions, leur volume et leur teinte seront tels, qu'ils s'intègrent parfaitement dans le bâti existant :
  - les proportions des ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges,
  - ne sont autorisées que les volets d'aspect bois, selon nuancier en annexe,
  - les garde-corps et autres ouvrages de protection seront d'un dessin simple,
  - les auvents rapportés de fabrication légère sont interdits,
  - les toitures seront en lauzes, l'aspect de cette lauze sera de type corse

- les terrasses en toiture sont interdites. Toutefois, hormis pour l'habitat ancien, ¼ de la surface de toiture pourra éventuellement être autorisée en terrasse, sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France.
- les balcons en dehors des façades sont interdits,
- les couleurs des façades et des menuiseries devront être choisies dans la palette des couleurs détenue en Mairie, et selon les indications de la notice « Matériaux et couleurs de façades » figurant en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE UB 12 - Stationnement**

### **12.1 – Stationnement véhicules terrestres à moteur**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Titre 1 – Dispositions générales - Article 1.10 - Stationnement).

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé pour toute autorisation d'urbanisme à savoir : extension des capacités d'accueil d'une construction existante, changement de destination d'une construction existante et réalisation d'une construction existante :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement < 70 m<sup>2</sup>, avec 1 place supplémentaire au-delà de 70 m<sup>2</sup> et par tranche de 70 m<sup>2</sup>.
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour les opérations de plus de 2 logements.
- logement social : 1 place par logement

2 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat :

- une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP

3 - Pour les établissements à usage d'hôtellerie, de restauration

- Non réglementé

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

### **12.2 – Stationnement vélos**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 13 - Performances énergétique et environnementale**

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux, et sous réserve des dispositions précédentes.

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs et résidentiels devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

#### **ARTICLE UB 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## Zone UC

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone UC correspond à des secteurs de mixité urbaine destinés à recevoir une urbanisation moyennement dense.

Trois pôles du territoire sont concernés par ce classement :

- secteur du pôle de centralité administratif du Bastio, de part et d'autre de la Route du Village,
- secteur Est Campo Metta
- secteur de l'EHPAD, à l'entrée sud de la commune

Une partie de la zone UC fait l'objet d'un **secteur de mixité sociale** au titre de l'art L151-15 du Code de l'Urbanisme, imposant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements collectifs de plus de 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ou créant 6 logements ou plus.

Certains secteurs géographiques de la zone dont l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) ; les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette OAP.

**Certains secteurs de la zone UC sont concernés par un risque d'inondation. Les dispositions du PPRi s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

### **ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations à usage industriel, à usage d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières, décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping ;

- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'être autorisées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.1 des Dispositions Particulières du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Dans le secteur de mixité social délimité au document graphique de zonage réglementaire, les constructions à usage de logements collectifs de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou créant 6 logements ou plus, dans la mesure où elles comportent 30% de logements locatifs sociaux,
- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions et les installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous condition d'être liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UC 3 - Accès et voirie**

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage), éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre

risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Les secteurs UC couverts par des OAP, devront respecter les indications de desserte définies.

### **3.2 - Voirie**

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 m de desserte doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## **ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **4.2 – Défense contre l'Incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

*Pour mémoire : les occupations et utilisations du sol situées dans les zones d'aléa incendie de forêt figurant aux documents graphiques sont soumises aux dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt annexé au présent P.L.U., et des règles de l'article 2.1.2 du titre 2 - Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme.*

## **4.3 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

## **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par le pétitionnaire au moyen d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements et l'évacuation de polluants vers le milieu naturel. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

Il sera obligatoirement recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13, du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **4.4 - Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle, extension ou renforcement de réseaux, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des déchets urbains : un abri ou un local réservé aux containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif sera prévu dans l'opération. S'il est accessible depuis le domaine public, il doit obligatoirement être couvert, fermé à toute personne étrangère à l'ensemble immobilier (à l'exception des personnels techniques autorisés).

Le cas échéant, une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourra être exigée.

### **ARTICLE UC 5 - Espaces libres et plantations**

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Un recul de 5 m minimum de l'axe des ruisseaux et cours d'eau est imposé pour l'implantation de toute construction.

Les espaces libres doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essences méditerranéennes et locales.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface des espaces libres doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. La surface des espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés doit être quant à elle au moins égale à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 30 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 3 places à compter de la première place.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place. Les dépôts de matériaux, ferrailles, vieux véhicules, déchets sont interdits.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

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

## **ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements existants, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum*

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques, notamment à compter de l'axe de la RT11 et de la voie de dégagement Furiani Bastia.

En l'absence d'indication, les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 10 m de l'axe de routes « départementales » et d'au moins 4 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques existantes ou prévues.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques à condition d'être dissimulées par la clôture.

## **ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum*

Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives des unités foncières voisines en respectant un recul minimum de la moitié de leur hauteur calculée en tout point de façade, sans jamais que cette distance ne soit inférieure à 3 m.

Toutefois sont admis en contiguïté sur limite séparative

- les bâtiments de volume semblable, établis sur cette limite de part et d'autre
- les bâtiments à usage de garage, d'appentis ou d'annexe à l'habitation, dès lors que leur hauteur est inférieure à 3 m au faîtage.

Les piscines peuvent s'implanter dans la marge de recul de 3 m définie ci-dessus.

En bordure du ruisseau de San Pancrazio, les bâtiments et constructions doivent respecter un recul de 2,5 m minimum par rapport aux berges.

### **ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments, constructions, annexes, terrasses et aires imperméabilisées, ne peut excéder 60% de l'emprise de l'unité foncière.

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

Sur l'ensemble de la zone UC sauf pour la parcelle B2841, les constructions ne pourront excéder 9 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé.

Pour la parcelle B2841 du PLU approuvé, les constructions ne pourront excéder 18 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé ; soit R+4 avec attique supplémentaire possible.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

### **ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Corse est interdit.

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc...).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### **11.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

- Ces ouvrages doivent être intégrés au mieux dans leur environnement afin de minimiser leur impact visuel. En milieu urbain, ils sont soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs dont ils s'inspirent dans leur réalisation pour parfaire leur intégration, soit édifiés aux côtés d'ouvrages existants de façon à former un ensemble cohérent.
- Chaque ouvrage fait l'objet lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **11.3 - Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'imitation de matériaux est également interdite.
- Au moins un tiers des façades donnant sur la voie de dégagement Furiani Bastia et sur la RT11, doit être composé d'au moins deux matériaux nobles (verre, pierre, éléments maçonnés, éléments bétonnés enduits...).
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.



#### **11.4 – Toitures**

- Les équipements utiles à la production des énergies renouvelables sont autorisés : ces dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.
- Aucune enseigne aérienne ou en toiture n'est autorisée sur les façades donnant sur la future voie de contournement.
- Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture-terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

#### **11.5 - Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- En zone d'aléa inondation, les clôtures devront respecter les dispositions du PPRI.
- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

#### **11.5 - Locaux et équipements techniques**

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.

- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

### **11.6 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

## **ARTICLE UC 12 - Stationnement**

### **12.1 – Stationnement véhicules terrestres à moteur**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Titre 1 – Dispositions générales - Article 1.10 - Stationnement).

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

- extension des capacités d'accueil d'une construction existante,
- changement de destination d'une construction existante,
- réalisation d'une construction existante.

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement < 70 m<sup>2</sup>, avec 1 place supplémentaire au-delà de 70 m<sup>2</sup> et par tranche de 70 m<sup>2</sup>.
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour les opérations de plus de 2 logements.
- logement social : 1 place par logement

2 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat :

- une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP entamée.

3 - Pour les établissements à usage d'hôtellerie, de restauration

- 1 place par chambre
- 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

## **12.2 – Stationnement vélos**

- Les bâtiments groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
- Commerces, artisanat : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos : 1 place vélo pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

## **ARTICLE UC 13 - Performances énergétique et environnementale**

### **Orientation des constructions :**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

### **Choix des végétaux :**

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques, d'espèces non invasives.

### **Matériaux, techniques de construction, procédés d'énergies renouvelables :**

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

### **Eclairages extérieurs :**

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs et résidentiels devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront

préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

Dans les emprises de la « trame noire » identifiées au document graphique réglementaire :

- les éclairages extérieurs des jardins sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas),
- les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas.
- il est préconisé de privilégier les minuteries, les lampes basse tension, les éclairages leds avec variateur d'intensité programmable, et les réflecteurs de lumière
- Les halogènes et néons sont interdits.

#### **ARTICLE UC 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## Zone UD

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone UD correspond à des secteurs résidentiels d'habitat individuel, pouvant ponctuellement accueillir des constructions à usage économique

Elle comprend :

- Un secteur UDa à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, pouvant accueillir des activités économiques, situé plutôt dans les secteurs de plaine,
- Un secteur UDb à dominante d'habitat individuel pavillonnaire d'une densité moindre, pouvant accueillir des activités économiques, situé plutôt dans les secteurs de collines ;  
**UDb1** est un secteur dédié à la réalisation de construction nécessaire l'installation de services publics.
- **UDb2 est un secteur de Paternu destiné à la réalisation de logements sociaux.**
- Un secteur UDb-pr d'habitat individuel pavillonnaire, situé dans l'emprise des Espaces proches du Rivage,
- Un secteur UDC-pr d'habitat individuel pavillonnaire, en attente de l'assainissement collectif, situé dans l'emprise des Espaces proches du Rivage.

Une partie de la zone UD (partie des secteurs UDa et UDb au nord de la commune) fait l'objet d'un **secteur de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme., ~~imposant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements collectifs de plus de 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ou créant 6 logements ou plus.~~

Certains secteurs géographiques de la zone dont l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette OAP.

**Certains secteurs de la zone UD sont concernés :**

- **par un risque d'inondation : les dispositions du PPRi s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique**
- **par le risque incendie : les dispositions du PPRIF s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

## **ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Dans le secteur UDa :**

- Les constructions et installations à usage industriel, à usage d'entrepôt, de hangars ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières, décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **Dans le secteur UDb :**

- Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessus dans le secteur UDa ;
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ;
- Les constructions et les installations à usage d'exploitation agricole ou forestière.

### **Dans les secteurs UDb-pr et UDC-pr :**

- Toutes constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD 2 ci-après.

## **ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'être autorisées :

- par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.1 des Dispositions Particulières du présent règlement,
- et / ou par le Règlement du Plan de prévention du Risque Incendie de Forêt, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.2 des Dispositions Particulières du présent règlement,

les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique de zonage réglementaire, les constructions à usage de logements collectifs de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou créant 6 logements ou plus, dans la mesure où elles comportent 30% de logements locatifs sociaux ;  **dans le secteur de mixité sociale de Paternu (UDb2), le taux de production de logements sociaux est de 100%.**

**Dans le secteur UDa :**

- Les constructions et les installations à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'activités artisanales, à condition d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions et les installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous condition d'être liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

**Dans le secteur UDb1 :**

N'est admise que la construction d'équipements de services publics.

**Dans les secteurs UDb-pr et Udc-pr :**

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées aux Espaces Proches du Rivage, telles que définies par le Code de l'Urbanisme, le PADDUC et le plan de zonage du présent PLU ;
- La réfection et l'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension), sous condition de ne pas créer de nouveau logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes et régulièrement édifiées, sont autorisées (auvent, abri de jardin, garage, pool house, local technique), à condition :
  - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 4 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - que l'annexe soit implantée entièrement dans un périmètre maximal de 30 m mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, (y compris les piscines)
  - que la surface d'emprise au sol soit limitée à 50 m<sup>2</sup> (total des annexes, extensions et existantes, hors piscine).

Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

**Dans les secteurs UDa et UDb :**

Dans le cas de reconstruction, les dispositions de l'article 1.5 « Dispositions relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments » des Dispositions Générales, devront être respectées.

## **ARTICLE UD 3 - Accès et voirie**

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage), éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Les secteurs UD couverts par des OAP, devront respecter les indications de desserte définies.

### **3.2 - Voirie**

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

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

- desserte de 1 à 5 logements : largeur minimale de 4 mètres de la chaussée de roulement ;
- desserte de plus de 5 logements : largeur minimale de 5 mètres de la chaussée de roulement.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 m de desserte doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons,



personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## **ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 – Défense contre l'Incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

*Pour mémoire : les occupations et utilisations du sol situées dans les zones d'aléa incendie de forêt figurant aux documents graphiques sont soumises aux dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt annexé au présent PLU, et des règles de l'article 2.1.2 du titre 2 - Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme.*

### **4.3 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

#### **En secteur UDC-pr :**

En l'absence de réseaux et dans les zones d'assainissement individuel du Schéma d'Assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conformes aux prescriptions en vigueur et d'être conçu de façon à pouvoir être débranché et raccordé au réseau public existant une fois celui-ci réalisé.

### **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par le pétitionnaire au moyen d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements et l'évacuation de polluants vers le milieu naturel.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

Il sera obligatoirement recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13, du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **4.4 - Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle, extension ou renforcement de réseaux, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des déchets urbains : un abri ou un local réservé aux containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif sera prévu dans l'opération. S'il est accessible depuis le domaine public, il doit obligatoirement être couvert, fermé à toute personne étrangère à l'ensemble immobilier (à l'exception des personnels techniques autorisés).

Le cas échéant, une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourra être exigée.

## **ARTICLE UD 5 - Espaces libres et plantations**

Seules les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans les Espaces Boisés Classés. Les coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités en EBC pour la mise en œuvre des prescriptions techniques des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont autorisées sans avoir à faire d'autre démarche.

Toutes les espèces d'arbres ne peuvent toutefois pas être coupées dans le cadre des OLD : les opérations de débroussaillage consistent à supprimer par extraction ou par coupe à ras du sol tous les végétaux herbacés ou ligneux : *bruyères, cistes, filarias, myrtes, lentisques, calycotomes*. A l'exception :

- des essences feuillues ou résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont susceptibles de devenir des arbres (pins, chênes, genévriers, aulnes, arbousiers, tamaris, eucalyptus, oliviers...);
- de toutes les essences d'utilité ou d'agrément régulièrement entretenues (sauf cas des haies).

Le débroussaillage doit s'accompagner de l'élagage des branches basses des arbres ou arbustes subsistants.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Un recul de 5 m minimum de l'axe des ruisseaux et cours d'eau est imposé pour l'implantation de toute construction.

Les espaces libres doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essences méditerranéennes et locales.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface des espaces libres doit être au moins égale à :

- 40% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDa,
- 50% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb,
- 60% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb-pr et UDC-pr.

La surface des espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés doit être quant à elle au moins égale à :

- 20% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDa,
- 30% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb,
- 40% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb-pr et UDC-pr.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 25 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 3 places à compter de la première place.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

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

Pour les constructions autres que l'habitation :

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 3 places à compter de la première place.
- Les surfaces laissées libres de toute occupation ou utilisation du sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

## **ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements existants, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum.*

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques, à compter de l'axe de la RT11, et de la voie de dégagement Furiani Bastia :

Le long de la RT 11, les constructions doivent être implantées à compter de l'axe de la voie, à une distance minimale égale à :

- 35 m pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions.

Les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 15 m de l'axe de la Route Impériale et de 10 m de la Route du Village.

En l'absence d'indication, les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres de la limite de voies et d'emprises publiques existantes ou prévues.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum*

Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives des unités foncières voisines en respectant un recul minimum de 3 m.

Toutefois sont admis en contiguïté sur limite séparative

- les bâtiments de volume semblable, établis sur cette limite de part et d'autre
- les bâtiments à usage de garage, d'appentis ou d'annexe à l'habitation, dès lors que leur hauteur est inférieure à 3 m au faîtage.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

En bordure des ruisseaux de San Pancrazio, de Terra Nova, et de Canale, les bâtiments et constructions doivent respecter un recul de 2,5 m minimum par rapport aux berges. En bordure du ruisseau de l'Olivetto, à l'amont de la D464 dans le secteur de Chioselle, ce recul est de 5 m minimum.

## **ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments, constructions, annexes, terrasses et aires imperméabilisées, ne peut excéder :

- en secteur UDa- **UDb1** : 60% de l'emprise de l'unité foncière,
- en secteur UDb : 50% de l'emprise de l'unité foncière,
- en secteurs UDb-pr et UDc-pr : 40% de l'emprise de l'unité foncière,

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

Les constructions ne pourront excéder 7 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé.

**En UDb2, la hauteur maximale est fixée à R+2 soit 10 m. à l'égout du toit, à l'acrotère pour moins de la moitié du nombre des volumes bâtis du projet. Les attiques ne sont pas admis.**

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Corse est interdit.

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc..).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### **11.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

- Ces ouvrages doivent être intégrés au mieux dans leur environnement afin de minimiser leur impact visuel. En milieu urbain, ils sont soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs dont ils s'inspirent dans leur réalisation pour parfaire leur intégration, soit édifiés aux côtés d'ouvrages existants de façon à former un ensemble cohérent.
- Chaque ouvrage fait l'objet lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **11.3 - Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'imitation de matériaux est également interdite.
- Au moins un tiers des façades donnant sur la voie de dégagement Furiani Bastia, doit être composé d'au moins deux matériaux nobles (verre, pierre, éléments maçonnés, éléments bétonnés enduits...).

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour conserver des angles de vue sur le grand paysage communal, le développé de façade des bâtiments implantés sur une unité foncière limitrophe aux emprises de la future voie de contournement Furiani Bastia est limité à 50 mètres en parallèle de l'axe de la voie, et séparé du bâtiment suivant d'une distance au moins égale à 10 mètres.

#### **11.4 – Toitures**

- Les équipements utiles à la production des énergies renouvelables sont autorisés : ces dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.
- Aucune enseigne aérienne ou en toiture n'est autorisée sur les façades donnant sur la future voie de contournement.
- Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture-terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et encouragées. Elles sont obligatoires, au moins sur une partie de la toiture, pour les bâtiments commerciaux dans le cadre de la loi sur la reconquête de la biodiversité.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

#### **11.5 - Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- En zone d'aléa inondation, les clôtures devront respecter les dispositions du PPRI.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

### **11.5 - Locaux et équipements techniques**

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

### **11.6 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

## **ARTICLE UD 12 - Stationnement**

### **12.1 – Stationnement véhicules terrestres à moteur**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Titre 1 – Dispositions générales - Article 1.10 - Stationnement).

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

- extension des capacités d'accueil d'une construction existante,
- changement de destination d'une construction existante,
- réalisation d'une construction existante.

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement < 70 m<sup>2</sup>, avec 1 place supplémentaire au-delà de 70 m<sup>2</sup> et par tranche de 70 m<sup>2</sup>.
- 1 place visiteur pour 2 logements pour les opérations de plus de 2 logements.
- logement social : 1 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat :

- Dans le secteur UDa : une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP entamée.



- Dans le secteur UDb et **UDb1** : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SDP pour les usages autorisés.

3 - Pour les établissements à usage d'hôtellerie, de restauration

- 1 place par chambre
- 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

## **12.2 - Stationnement vélos**

- Les bâtiments groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace couvert et sécurisé réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
- Commerces, artisanat : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos : 1 place vélo pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

## **ARTICLE UD 13 - Performances énergétique et environnementale**

### **Orientation des constructions :**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

### **Choix des végétaux :**

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques, d'espèces non invasives.

### **Matériaux, techniques de construction, procédés d'énergies renouvelables :**

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

#### **Eclairages extérieurs :**

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs et d'activités devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

Dans les emprises de la « trame noire » identifiées au document graphique réglementaire :

- les éclairages extérieurs des jardins et espaces verts sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas),
- les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas,
- il est préconisé de privilégier les minuteries, les lampes basse tension, les éclairages leds avec variateur d'intensité programmable, et les réflecteurs de lumière,
- les halogènes et néons sont interdits.

#### **ARTICLE UD 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## Zone UE

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone UE est une zone à vocation économique, destinée à l'implantation d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services. Elle a pour objet de favoriser le développement de l'activité économique existant et la diversification des activités, en permettant la densification du tissu existant.

Elle englobe l'ensemble de la zone d'activités mixtes de Furiani, située le long de la RT11 (au nord et au sud, de part et d'autre de la voie), ainsi que l'emprise de l'installation ERDF de Caseta, en limite nord du territoire.

**Certaines parties de la zone UE sont concernées par un risque d'inondation. Les dispositions du PPRi s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières, décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 ci-après ;
- Tout ce qui n'est pas autorisé avec prescriptions à l'article UE 2 ci-après.

## **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'être autorisées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.1 des Dispositions Particulières du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage et la sécurisation des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone. Elles devront être intégrées aux bâtiments artisanaux et industriels. Leur surface ne pourra avoir une SP supérieure à 70 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.
- L'extension limitée en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
  - lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveau logement,
  - lorsqu'elle a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et d'habitabilité,
  - lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la SP au-delà de 30 m<sup>2</sup>.
- Les constructions d'habitat, à usage de logement social temporaire et d'intérêt collectif.
- Dans le secteur du poste électrique ERDF de Furiani, les structures de production d'énergies renouvelables sont autorisées (ex : parc photovoltaïque).
- Les constructions et les installations à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services, d'activités artisanales, commerciales, industrielles, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et les installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte.

### **ARTICLE UE 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

La création de tout nouvel accès direct à la RT11 est interdite, dans la mesure où les terrains peuvent être desservis par une autre voie publique ou privée.

#### **3.2 - Voirie**

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les entrées de chaque unité foncière doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules, y compris les poids-lourds, de manœuvrer et de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## **ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

### **4.2 – Défense contre l'Incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

### **4.3 - Assainissement eaux usées**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement...).

## **Eaux résiduaires industrielles**

Les rejets industriels sont autorisés dans les réseaux publics d'eaux usées, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

### **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer de polluants dans le milieu naturel.

Toutefois, il sera obligatoirement recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13, du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

Le traitement qualitatif des eaux pluviales en provenance des zones imperméabilisées telles que les voiries, cours, aires de stationnement, doit être assuré sur chaque terrain, avant rejet vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

### **4.5 - Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des déchets urbains : un abri ou un local réservé aux containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif sera prévu dans l'opération. S'il est accessible depuis le domaine public, il doit obligatoirement être couvert, fermé à toute personne étrangère à l'ensemble immobilier (à l'exception des personnels techniques autorisés).

Le cas échéant, une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourra être exigée.

#### **ARTICLE UE 5 - Espaces libres et plantations**

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Un recul de 5 m minimum de l'axe des ruisseaux et cours d'eau est imposé pour l'implantation de toute construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour chaque tranche de 3 places de stationnement à compter de la 1ère place de stationnement,

Les surfaces laissées libre de toute occupation ou utilisation du sol doivent être aménagées et végétalisées.

La surface des espaces libres doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. La surface des espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés doit être quant à elle au moins égale à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

La bande de recul en façade de la RT11 doit être conservée, sur au moins la moitié de sa profondeur, en espace vert planté en pleine terre comportant au moins 1 arbre de haut jet par tranche de 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations ...) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.



## **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum.*

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques :

- recul d'implantation des façades des bâtiments à une distance minimale de 25 mètres à compter de l'axe de la RT 11, et 15 m de l'axe de la voie de dégagement Bastia-Furiani ;
- recul d'implantation des façades des bâtiments à une distance minimale de 15 mètres à compter de l'axe de la Route Impériale et de 10 m de l'axe de la route du village.

En l'absence d'indication, les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée.

- A l'intérieur de cette marge de recul, les éléments architecturaux pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
- Des implantations autres peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien ...).

## **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum.*

Les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives voisines au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, sont autorisés sur la limite séparative :

- les constructions à usage de garage ou d'appentis sous réserve que leur faîtage demeure inférieur à 3 mètres ;
- les bâtiments de même hauteur si l'un deux préexiste sur la limite ou bien ils sont édifiés en même temps ;
- en bordure des ruisseaux du Saint Pancraze, du Terra Nova, de l'Olivetto et du ruisseau de Canale, les bâtiments et constructions doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux berges.

## **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans que cette distance ne soit jamais inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

La hauteur des constructions à usage autre, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 10 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique).

## **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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. Elles doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

### **Concernant les façades :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Sont également interdits les imitations de faux matériaux.
- Au moins un tiers des façades donnant sur la RT11 et la rue du Bastio doit être composé d'au moins deux matériaux nobles : verre, pierre, éléments maçonnés, éléments bétonnés enduits...
- Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité, en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

### **Concernant les toitures :**

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés : ils doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...). Ils sont de couleur sombre et non réfléchissants.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et encouragées. Elles sont obligatoires, au moins sur une partie de la toiture, pour les bâtiments commerciaux dans le cadre de la loi sur la reconquête de la biodiversité.

**Concernant les locaux et équipements techniques :**

- L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé.
- Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.
- Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.
- Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans le projet architectural des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.
- Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager et traité pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

**Concernant les clôtures :**

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Les clôtures entre la construction et la voie publique seront obligatoirement à claire-voie.
- Les clôtures pourront recevoir un doublage végétal.
- En zone d'aléa inondation, les clôtures devront respecter les dispositions du PPRI.
- L'ensemble des coffrets techniques et conteneurs à ordures sont regroupés au mur bahut de la clôture ou du bâtiment et font l'objet d'un traitement architecturé.

**Concernant les enseignes et publicités :**

- La hauteur des enseignes ne dépassera pas celle du bâtiment.
- Les enseignes sont intégrées :
  - au mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète
  - à la façade en se limitant à la dénomination sociale ou commerciale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive.
- Les enseignes sont interdites sur la toiture.
- Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## **ARTICLE UE 12 – Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 10 - Stationnement).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des retenues d'eau pluviales intégrées dans leur aménagement (tranchées drainantes, chaussées réservoir, ...), afin de limiter l'importance des ouvrages de retenue prévus en aval. Le rejet des eaux pluviales et de ruissellement devra respecter les dispositions de l'article 4.4 ci-avant.

Il sera recherché des solutions de type parkings perméables engazonnés, de parkings perméables sur modules alvéolés ou engazonnés.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les zones de manœuvres doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de transformation, de changement de destination, de construction ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes sur l'ensemble de la zone selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

### **12.1 – Stationnement véhicules terrestres à moteur**

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

- extension des capacités d'accueil d'une construction existante,
  - changement de destination d'une construction existante,
  - réalisation d'une construction nouvelle.
1. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :
    - 1 place par logement de fonction autorisé,
    - 1 place par unité de logement social d'intérêt collectif.
  2. Pour les constructions à usage d'activités et de bureaux :
    - une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SDP entamée, et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP entamée.
  3. Pour les constructions à usage d'artisanat-activités :
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP.
  4. Pour les établissements commerciaux et de services :

- Commerces jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (SDV) : 1 place, puis 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup>,
  - Commerces de 100 à 300 m<sup>2</sup> de SDV : 3 places minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - Commerces > 300 m<sup>2</sup> de SDV : 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDV, sans que l'emprise dépasse 1,5 fois la Surface de Plancher commerciale globale.
  - Des espaces de stationnement pour les véhicules de transport et de livraison, à raison d'une place pour chaque tranche de 400 m<sup>2</sup> de SDP.
5. Pour les constructions à usage d'équipements public recevant du public :
- 1 place par tranche de 5 personnes adultes en capacité d'accueil ; le nombre de places à réaliser pourra être adapté le cas échéant, sur justifications avérées, en tenant compte de la nature de l'équipement, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, du regroupement d'équipements, et du taux de foisonnement envisageable.
6. Pour les établissements à usage d'hôtellerie, de restauration
- 1 place par chambre,
  - 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - 1 dépose-minute hors voie publique.

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

## **12.2 – Stationnement vélos**

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

Constructions à usage de commerce, services, bureau, artisanat, hébergement hôtelier :

- Au moins 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.
- Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voirie.
- Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doit être prévu hors emprises publiques et adapté à la destination et aux usages de l'occupation autorisée.

## **ARTICLE UE 13 - Performances énergétique et environnementale**

### **Orientation des constructions :**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

### **Choix des végétaux :**

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques, d'espèces non invasives.

### **Matériaux, techniques de construction, procédés d'énergies renouvelables :**

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

### **Eclairages extérieurs :**

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs et résidentiels devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

Dans les emprises de la « trame noire » identifiées au document graphique réglementaire :

- Les éclairages extérieurs des jardins sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas),
- Les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas.
- Il est préconisé de privilégier les minuteries, les lampes basse tension, les éclairages leds avec variateur d'intensité programmable, et les réflecteurs de lumière,
- Les halogènes et néons sont interdits.
- Des dispositions particulières pourront être applicables par arrêté municipal, notamment en matière de publicités et enseignes lumineuses.

## **ARTICLE UE 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## Zone US

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone US correspond aux pôles d'équipements sportifs de la commune :

- Stade Armand Césari
- Pôle de Vulpaghju

**Une petite partie de la zone US du stade Armand Césari est concernée par un risque d'inondation. Les dispositions du PPRi s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

### **ARTICLE US 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles rendues nécessaires à l'exploitation, la maintenance et le développement des équipements sportifs et des activités connexes (espaces de vente, de sécurité, d'hygiène, de surveillance, de protection), à savoir :

- les constructions et installations à destination de logements, de commerces, de bureaux, d'activités artisanales, industrielles, à usage d'entrepôt, agricole et forestière, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ; l'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières, décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;\*
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ;
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières et décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.



## **ARTICLE US 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour les occupations et utilisation du sol autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol situées dans les zones d'aléas inondation figurant aux documents graphiques sont soumises aux dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Inondations annexé au présent PLU, et des règles de l'article 2.1.1 du titre 2 - Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme.

## **ARTICLE US 3 - Accès et voirie**

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

La création de tout nouvel accès direct à la RT11 est interdit, dans la mesure où les terrains peuvent être desservis par une autre voie publique ou privée.

### **3.2 - Voirie**

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les entrées de chaque unité foncière doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules, y compris les véhicules de transports collectifs et poids-lourds, de manœuvrer et de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## **ARTICLE US 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

### **4.2 – Défense contre l'Incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

### **4.3 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

### **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer de polluants dans le milieu naturel.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

Il obligatoirement sera recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13, du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

Le traitement qualitatif des eaux pluviales en provenance des zones imperméabilisées telles que les voiries, cours, aires de stationnement, doit être assuré sur chaque terrain, avant rejet vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

### **4.5 - Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des déchets urbains : un abri ou un local réservé aux containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif sera prévu dans l'opération. S'il est accessible depuis le domaine public, il doit obligatoirement être couvert, fermé à toute personne étrangère à l'unité foncière (à l'exception des personnels techniques autorisés).

Le cas échéant, une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourra être exigée.

#### **ARTICLE US 5 - Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour chaque tranche de 3 places de stationnement à compter de la 1ère place de stationnement, Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

#### **ARTICLE US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques :

- distance minimale de 25 mètres à compter de l'axe de la RT 11,
- et de 15 m de la voie de dégagement Bastia-Furiani.

En l'absence d'indication, les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée.

Des implantations autres peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien ...).

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

#### **ARTICLE US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives voisines au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE US 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **ARTICLE US 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

### **ARTICLE US 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Elles doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

### **ARTICLE US 12 – Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Titre 1 – Dispositions générales - Article 1.10 - Stationnement).

Le stationnement doit être adapté à la fréquentation.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des retenues d'eau pluviales intégrées dans leur aménagement (tranchées drainantes, chaussées réservoir, ...), afin de limiter l'importance des ouvrages de retenue prévus en aval. Le rejet des eaux pluviales et de ruissellement devra respecter les dispositions de l'article 4.4 ci-avant.

Stationnement vélos / modes doux et 2 roues motorisés : à déterminer en fonction du taux et du rythme de fréquentation.

### **ARTICLE US 13 - Performances énergétique et environnementale**

Non réglementé

### **ARTICLE US 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

## **5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---



## Zone 1AU

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone **1AU** est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle et, dans un secteur particulier, d'équipements divers. Elle a pour vocation d'optimiser le développement de l'urbanisation, à travers une diversité des fonctions urbaines et de la mixité de l'habitat.

La zone 1AU comporte trois secteurs :

- **1AUa**, destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone (3 sites, Precoju, Parc Impérial et Bastio), en vue de recevoir des logements, accompagnés de commerces et de services de proximité,
- **1AUb**, destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone (Nord-Est Bastio), en vue de recevoir des logements, accompagnés de commerces et de services de proximité, selon une hauteur limitée à R+1,
- **1AUc**, destiné à recevoir des équipements publics divers, sportifs, collectifs, fourrière ... en entrée Sud de ville.

**Le secteur 1AUa est concerné par la mixité sociale au titre de l'article L151-41-4 du Code de l'Urbanisme.**

Les secteurs géographiques de la zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette OAP.

**Certains secteurs de la zone 1AU sont concernés par un risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

### **ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans tous les secteurs :**

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;



- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières et décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

**Dans le secteur 1AUs, sont également interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles rendues nécessaires à l'exploitation, la maintenance et le développement des équipements autorisés à l'article 1AU 2 ci-après ;
- Les constructions et installations à destination de logements autres que celles autorisées à l'article 1AU 2 ci-après ;
- Toutes les constructions et installations à destination de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier.

**ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'être autorisées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.1 des Dispositions Particulières du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

**Dans tous les secteurs :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte.

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être prévues et réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, à l'échelle de chaque secteur géographique ;
- Les programmes de logements autorisés devront respecter les Emplacements Réservés prévus au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme, en matière de logements sociaux ;

- Les constructions et les installations à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'activités artisanales, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions et les installations à destination de commerce à condition d'avoir une vocation de commerce de détail et de proximité.

**Dans le secteur 1AUs :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage et la sécurisation des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone.

Elles devront être intégrées aux bâtiments artisanaux et industriels. Leur surface ne pourra avoir une SdP supérieure à 70 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions et installations rendues nécessaires à l'exploitation, la maintenance et le développement des équipements :
  - sportifs autorisés et des activités connexes (espaces de vente, de sécurité, d'hygiène, de surveillance, de protection),
  - destinés à la valorisation des déchets,
  - destinés à l'accueil temporaire d'animaux (fourrière, refuge).

**ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie**

**3.1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre

risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Les secteurs 1AU couverts par des OAP, devront respecter les indications de desserte définies.

**Secteur 1AUs** : il sera desservi à partir de l'échangeur « E1 » à réaliser sur le ERT11, et la création de tout autre nouvel accès direct à la RT11 sera interdit.

### **3.2 - Voirie**

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- la voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition ;
- les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons, les personnes à mobilité réduite et les vélos ;
- les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent être dotées en bordure de voie publique d'un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères ;
- les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique desservant de nouvelles opérations ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Ponctuellement, les largeurs de voiries ci-dessus peuvent être réduites pour conserver des éléments présentant un intérêt paysager ou écologique.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes

cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

#### **Sans le secteur 1AUs :**

Complémentairement aux premier et second alinéas du présent article, les entrées de chaque unité foncière doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules, y compris les véhicules de transports en commun et poids-lourds, de manœuvrer et de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

#### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 – Défense incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de constructions et appropriées aux risques.

#### **4.2 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement...).

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

#### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer de polluants dans le milieu naturel.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Il sera obligatoirement recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13 du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **4.4 - Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des déchets urbains : un abri ou un local réservé aux containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif sera prévu dans l'opération. S'il est accessible depuis le domaine public, il doit obligatoirement être couvert, fermé à toute personne étrangère à l'ensemble immobilier (à l'exception des personnels techniques autorisés).

Le cas échéant, une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourra être exigée.

## **ARTICLE 1AU 5 – Espaces libres et plantations**

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Un recul de 5 m minimum de l'axe des ruisseaux et cours d'eau est imposé pour l'implantation de toute construction.

Les espaces libres doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

### **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface des espaces libres doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. La surface des espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés doit être quant à elle au moins égale à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 30 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 3 places à compter de la première place.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

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

Dans le secteur géographique du Bastio et ponctuellement celui de Pecoju : les espaces soumis à risque inondation peuvent recevoir des installations et équipements collectifs légers, compatibles avec les risques identifiés (mais également avec la protection de la biodiversité), et respectant strictement les dispositions du PPRi.

Ces espaces inondables ne sont toutefois pas pris en compte dans l'assiette des 20% minimum d'espaces verts et communs définis ci-dessus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour chaque tranche de 3 places de stationnement à compter de la 1ère place de stationnement.

Les surfaces laissées libre de toute occupation ou utilisation du sol doivent être aménagées et végétalisées.

Les espaces verts non imperméabilisés doivent représenter sur chaque terrain d'assiette, au moins 10% de la surface totale du terrain.

Dans la zone 1AU, pour les constructions autres que l'habitation :

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 3 places à compter de la première place.
- Les surfaces laissées libres de toute occupation ou utilisation du sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

**Dans le secteur 1AUs :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour chaque tranche de 3 places de stationnement à compter de la 1ère place de stationnement,

Les surfaces laissées libre de toute occupation ou utilisation du sol doivent être aménagées et végétalisées.

Les espaces verts non imperméabilisé doivent représenter sur chaque terrain d'assiette, au moins 10% de la surface totale du terrain.

La bande de recul en façade de la RT11 doit être conservée, et sur au moins la moitié de sa profondeur, elle sera en espace vert planté en pleine terre comportant au moins 1 arbre de haut jet par tranche de 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations ...) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

### **ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- de 10 m de l'axe de la Route du Village,
- de 4 mètres des autres voies et emprises publiques.

Cette distance peut être exceptionnellement réduite à l'intérieur d'opérations d'aménagement d'ensemble pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques, dans le cas d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain, afin de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou protéger les éléments ou ensemble patrimonial identifiés graphiquement au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

### **Dans le secteur 1AUs :**

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques :

- Recul d'implantation des façades des bâtiments à une distance minimale de 25 mètres à compter de l'axe de la RT 11.
- A l'intérieur de cette marge de recul, les éléments architecturaux pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Des implantations autres peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien ...).

### **ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives voisines au moins égale à la moitié de leur hauteur calculée en tout point de la façade, sans que cette distance ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois sont admis en contiguïté sur limite séparative :

- les bâtiments de volume semblable, établis sur cette limite de part et d'autre
- les bâtiments à usage de garage, d'appentis ou d'annexe à l'habitation, dès lors que leur hauteur est inférieure à 3 m au faîtage.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Des distances différentes sont admises en cas :

- d'isolation par l'extérieur des constructions existantes,
- d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- de réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, ...), aux différents réseaux, voiries et stationnements.

Pour les cas particuliers de lotissements, de secteurs à OAP, de division de propriété ou en jouissance, les règles de l'article 1.12 « Application du règlement en cas de division de propriété ou en jouissance » du Titre 1 s'appliqueront.

### **ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :



- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus haut au point du bâtiment le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les cas particuliers de lotissements, de secteurs à OAP, de division de propriété ou en jouissance, les règles de l'article 1.12 « Application du règlement en cas de division de propriété ou en jouissance » du Titre 1 s'appliqueront.

**Dans le secteur 1AUs :**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions**

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain ou de l'emprise foncière de l'opération dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Dans le secteur 1AUs :**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

**Dans les secteurs 1AUa :**

Les constructions ne pourront excéder 12 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé, et 15 m partiellement, avec recul du dernier niveau (attique).

Le recul minimum des attiques sera de 2 m, sur toutes les façades visibles depuis l'espace public.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

Pour les secteurs géographiques faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il convient de se reporter à l'OAP pour les dispositions spécifiques en limite de zone, où la hauteur pourra être limitée en fonction des avoisinants.

**Dans le secteur 1AUb :**

Les constructions ne pourront excéder 7 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

**Dans le secteur 1AUs :**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Corse est interdit.

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc..).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc .

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif :

- Ces ouvrages doivent être intégrés au mieux dans leur environnement afin de minimiser leur impact visuel. En milieu urbain, ils sont soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs dont ils s'inspirent dans leur réalisation pour parfaire leur intégration, soit édifiés aux côtés d'ouvrages existants de façon à former un ensemble cohérent.
- Chaque ouvrage fait l'objet lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

## **11.2 - Dans les secteurs 1AUa et 1AUb**

### **Façades :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'imitation de matériaux est également interdite,
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Toitures :**

- les équipements utiles à la production des énergies renouvelables sont autorisés : ces dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture,
- pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture-terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant,
- lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné,
- des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

### **Clôtures :**

- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres,
- en zone d'aléa inondation, les clôtures devront respecter les dispositions du PPRi,
- le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines,
- les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces,
- localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale,
- les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

### **Locaux et équipements techniques :**

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

### **11.3 - Dans le secteur 1AUs**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Elles doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple. Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité.

Les façades donnant sur la RT11 devront faire l'objet d'un traitement soigné.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

## **ARTICLE 1AU 12 – Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Titre 1 – Dispositions générales - Article 1.10 - Stationnement).

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

- extension des capacités d'accueil d'une construction existante,
- changement de destination d'une construction existante,
- réalisation d'une construction existante.

### **12.1 – Stationnement véhicules terrestres à moteur**

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement < 70 m<sup>2</sup>, avec 1 place supplémentaire au-delà de 70 m<sup>2</sup>.
- 1 place visiteur pour 2 logements pour les opérations de plus de 2 logements.
- logement social : 1 place par logement

2 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat :

- une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP entamée.

3 - Pour les établissements à usage d'hôtellerie, de restauration

- 1 place par chambre
- 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble,

- La réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée ou foisonnée en cas de programme mixte comportant des logements et des équipements, commerces et bureaux.
- Le foisonnement ne pourra dépasser ¼ du nombre total des places.

**Dans le secteur 1AUs :**

Le nombre de places devra être adapté aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Pour les équipements recevant du public, il pourra être exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 10 personnes adultes de capacité d'accueil.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doit être prévu hors emprises publiques.

## **12.2 – Stationnement vélos**

- Les bâtiments groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace couvert et sécurisé réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
- Commerces, artisanat : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos : 1 place vélo pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

## **ARTICLE 1AU 13 - Performances énergétique et environnementale**

### **Orientation des constructions :**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

### **Choix des végétaux :**

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques, d'espèces non invasives.

### **Matériaux, techniques de construction, procédés d'énergies renouvelables :**

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

### **Eclairages extérieurs :**

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs et résidentiels devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

Dans les emprises de la « trame noire » identifiées au document graphique réglementaire :

- les éclairages extérieurs des jardins sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas),
- les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas,
- il est préconisé de privilégier les minuteries, les lampes basse tension, les éclairages leds avec variateur d'intensité programmable, et les réflecteurs de lumière,
- les halogènes et néons sont interdits,

En secteur 1AUs, des dispositions particulières pourront être applicables par arrêté municipal, notamment en matière de publicités et enseignes lumineuses.

#### **ARTICLE 1AU 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## Zone 2AU

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future dite « stricte » ou « fermée », en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, et de la nécessité de procéder à des aménagements au regard du risque incendie.

Elle est destinée à accueillir à moyen ou long terme le développement urbain de la commune, dans le cadre d'une révision ou d'une modification du PLU.

La zone 2AU est inconstructible dans le cadre du présent PLU, sauf exceptions limitativement énumérées par le présent règlement.

La zone 2AU concerne 2 sites géographiques : Chinchine et Bastio Sud.

Chacun de ces sites fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui préfigure les dispositions ultérieures d'aménagement.

**La zone 2AU de Chinchine est concernée par le risque incendie. Les dispositions du PPRIF s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

### **ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, sont interdites :

- Toutes les occupations et installations autres que celles mentionnées dans l'article 2AU 2.

### **ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations, infrastructures et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les équipements d'infrastructure indispensables à la défense incendie (voirie et réseaux divers).



- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte.

### **ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 5 - Espaces libres et plantations**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE 2AU 12 – Stationnement**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 13 - Performances énergétique et environnementale**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## Zone A

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone agricole A a pour vocation de réglementer et protéger l'occupation des espaces destinés aux activités agricoles, identifiés en raison de leurs potentiels agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend 5 secteurs :

- **A-esa**, correspondant aux emprises agricoles spécifiquement identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA),
- **Ar-esa** correspondant aux emprises agricoles :
  - situées dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques de la commune, identifiés au titre de Natura 2000, des zones humides, réserve naturelle,
  - et spécifiquement identifiées au titre des Espaces Stratégiques Agricoles.
- **Apr-esa** correspondant aux emprises agricoles :
  - situées dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage
  - et spécifiquement identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles,
- **Ar-pr**, correspondant aux emprises agricoles situées :
  - dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques de la commune, identifiés notamment au titre de Natura 2000, des zones humides, réserve naturelle,
  - et dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage,
- **Ar-pr-esa**, correspondant emprises agricoles situées :
  - dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques de la commune, identifiés notamment au titre de Natura 2000, des zones humides, réserve naturelle,
  - dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage,
  - et spécifiquement identifiés au titre des Espaces Stratégiques Agricoles,

Les ESA – **Espaces Stratégiques Agricoles** – délimités par le PADDUC, sont des terres à forte potentialité, à faible pente, mécanisables et irrigables, qui ont vocation à être protégées, et sur lesquelles s'appliquent des règles d'occupations et d'utilisation du sol très restrictives, l'inconstructibilité étant le principe de base.

**Certains secteurs de la zone A sont concernés :**

- **Par un risque d'inondation : les dispositions du PPRI** s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.
- **Par le risque incendie : les dispositions du PPRIF s'appliquent obligatoirement**, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

**Les dispositions de l'article 2.5 « Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue »** des Dispositions particulières du Règlement s'appliquent dans la zone A, tous secteurs confondus

**Par ailleurs, les secteurs Ar-pr-esa et A-pr-esa sont localement concernés par les Périmètres de protection de l'établissement ENGIE** (dépôt de gaz propane) situé sur la commune voisine de Bastia. **Les dispositions du PPRt s'appliquent obligatoirement**, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

**Les secteurs Ar-pr-esa, Ar-pr sont concernés par la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) :** « Les propriétés riveraines du Domaine Public Maritime sont grevées d'une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons » (Code de l'Urbanisme, art. L.121-31). Cela implique qu'il ne devra donc y avoir aucune construction ou entrave au passage sur cette bande de 3 m.

La zone A et certains de ses secteurs sont concernés par des emprises de « **coupures d'urbanisation** », définies au titre de la Loi Littoral. Ces emprises font l'objet d'une délimitation sur le document graphique de zonage. Les constructions nouvelles y sont interdites, seules sont admises les évolutions des constructions existantes.

**Pour les secteurs concernés par la « bande littorale des 100 m »** (secteurs Ar-pr-esa, Ar-pr, A-pr-esa) : il y a lieu de se reporter à l'article 2.2.6 « Dispositions particulières applicables à la bande littorale des 100 m » des Dispositions particulières du Règlement pour connaître les occupations qui peuvent être autorisées dans cette emprise.

**Pour les secteurs concernés par les ERC, Espaces Remarquables et Caractéristiques** (Ar-pr-esa, et Ar-pr) : il y a lieu de se reporter à l'article 2.2.7 « Dispositions particulières applicables aux Espaces Remarquables et Caractéristiques » des Dispositions particulières du Règlement pour connaître les occupations qui peuvent être autorisées dans ces espaces.

## **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, constructions et installations non conforme à la vocation de la zone et de ses différents secteurs, et autres que celles mentionnées dans l'article A 2 ci-après ;
- Toutes constructions et installations sont interdites dans les secteurs Ar-pr, Apr-esa, Ar-pr-esa (emprises dans Espaces Proches du Rivage), à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 ci-après ;
- Toute construction « en dur » est interdite sur le Domaine Public Maritime ;
- Toute construction de mur en dur ou de tout type d'aménagement induisant une détérioration, ou une création d'enrochement ou d'ouvrages en dur à proximité immédiate du Domaine Public Maritime est interdite ;
- Toute construction nouvelle et extension dans la bande littorale des 100m, en dehors des espaces urbanisés ;
- Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 - Dispositions applicables à toute la zone A et à tous secteurs :**

Sous réserve d'être autorisées :

- par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.1 des Dispositions Particulières du présent règlement,
- par le Règlement du Plan de prévention du Risque Incendie de Forêt, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.2 des Dispositions Particulières du présent règlement,
- par le Règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques, figurant en annexe du PLU, rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées à l'article 2.2.1. du titre 2 - Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme ;

Sous réserve de respecter :

- les dispositions de l'article 2.5 du Titre 2 – Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue ;

les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Les travaux et aménagements nécessaires à la prévention des incendies (PPFENI) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Dans les emprises délimitées par le règlement graphique (plan de zonage) au titre **des coupures d'urbanisation** :
  - aucune construction ou urbanisation nouvelle n'est autorisée
  - l'entretien et la rénovation des constructions ayant une existence légale, à vocation d'habitation sont autorisés,
  - l'entretien et la rénovation d'habitat existant, ayant une existence légale : les travaux de rénovation et d'extension liés au changement de vocation de certaines constructions existantes vers un usage en lien direct avec la vocation des espaces naturels ou agricoles concernés (agricoles, naturels, éco-tourisme et loisirs) sont autorisés. L'extension de ces constructions peut être admise dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
  - L'entretien, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments à vocation agricole existants, peuvent être admis s'ils ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant. En cas d'extension, la surface de plancher et l'emprise au sol ne doivent pas excéder 50m<sup>2</sup>. Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles peuvent être également autorisés en discontinuité, et dans la même limite de 50 m<sup>2</sup> maximum, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- En dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) figurant au plan de zonage, dans lesquels elles sont interdites, les occupations et installations liées aux activités agricoles ou forestières, peuvent être admises en discontinuité de l'urbanisation existante, sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis du Conseil des Sites de Corse et de la Commission Territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## **2.2 – Dispositions applicables à la zone A, en dehors de tous les secteurs :**

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, ou 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, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, de ne pas dénaturer les perceptions proches et lointaines du site ;

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ayant une existence légale, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'une seule demande, sous condition de ne pas créer de nouveau logement, et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les occupations et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières en discontinuité de l'urbanisation existante, en particulier lorsqu'elles sont incompatibles avec les zones habitées, sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis du Conseil des Sites de Corse et de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :
  - lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants au siège d'exploitation, et s'implanter dans un périmètre de 50 m compté à partir des limites des bâtiments existants ;
  - pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

### **2.3 - Dans les secteurs A-esa :**

Peuvent être autorisés dans les Espaces Stratégiques Agricoles, en dérogation au principe général d'inconstructibilité ,

- La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur, peuvent être autorisées ;
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêts, inondations ...).
- Les occupations et installations liées aux activités agricoles ou forestières, en discontinuité des zones agglomérées et du village, sous réserve de dérogation et à d'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis du Conseil des Sites de Corse ;
- les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative,
- les constructions à usage de logements liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée,



En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leur fonctionnalité, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés.

#### **2.4 - Dans les secteurs A-pr-esa / Ar-pr / Ar-pr-esa / Ar-esa :**

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées aux Espaces Proches du Rivage (secteurs indicés « pr ») et aux Espaces Remarquables et Caractéristiques (secteurs indicés « r »), tels que définis par le Code de l'Urbanisme, le PADDUC et le plan de zonage du présent PLU ;
- **En secteur A-pr-esa, hors bande littorale des 100 m :**
  - les extensions mesurées de bâtiments existants, peuvent être admises si elles ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant ;
  - les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles peuvent être autorisés en extension des bâtiments existants, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- **En secteurs Ar-pr / Ar-pr-esa, Ar-esa, hors bande littorale des 100 m :**
  - la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée de bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, peuvent être admises si elles ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant, dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>.
- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles peuvent être également autorisés en extension des bâtiments existants, et dans la même limite de 50 m<sup>2</sup> maximum, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- Les occupations et utilisations du sol situées dans « la bande littorale de cent mètres » figurant au plan de zonage doivent respecter les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou installations y sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux. Ex : les travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures agricoles ou forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau, les bassins de rétention et ouvrages de retenue.

- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- En dehors de la bande de 100 m du rivage mentionnée précédemment, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible, à l'exception d'occupations temporaires soumises à autorisation, Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

	extension mesurée de bâtiment existant	construction d'un bâtiment agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation	construction d'un bâtiment en discontinuité	construction dans le cadre de travaux de mise aux normes sans augmentation des effluents
				
Bande des 100 mètres	non	non	non	non
Espace remarquable	oui, jusqu'à 50 m²	oui, jusqu'à 50 m²	oui, jusqu'à 50 m²	oui, jusqu'à 50 m²
Espace proche du rivage	oui	oui	non	oui
Reste de la commune	oui	oui	oui sous réserve de dérogation	oui

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

#### **– Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent.

Toute création d'accès est interdite sur la RT11.

#### **- Voirie**

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

## **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises aux normes du Code de la Santé Publique.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra se conformer à « la loi sur l'eau et les milieux aquatiques » du 30 décembre 2006.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci doit être rendu possible.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

### **4.2 – Défense incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de constructions et appropriées aux risques.

### **4.3 - Eau brute**

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

Le réseau d'irrigation devra être entretenu afin de garantir son bon fonctionnement.

### **4.4 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, fossés d'irrigation ou de gestion des eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du Schéma directeur d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

#### **4.5 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer de polluants dans le milieu naturel.

#### **4.6 - Réseaux secs**

En dehors des occupations et utilisations de sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### **ARTICLE A 5 - Espaces libres et plantations**

Seules les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans les Espaces Boisés Classés. Les coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités en EBC pour la mise

en œuvre des prescriptions techniques des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont autorisées sans avoir à faire d'autre démarche.

Toutes les espèces d'arbres ne peuvent toutefois pas être coupées dans le cadre des OLD : les opérations de débroussaillage consistent à supprimer par extraction ou par coupe à ras du sol tous les végétaux herbacés ou ligneux : *bruyères, cistes, filarias, myrtes, lentisques, calycotomes...* à l'exception :

- des essences feuillues ou résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont susceptibles de devenir des arbres (*pins, chênes, genévriers, aulnes, arbousiers, tamaris, eucalyptus, oliviers...*).
- de toutes les essences d'utilité ou d'agrément régulièrement entretenues (sauf cas des haies).

Le débroussaillage doit s'accompagner de l'élagage des branches basses des arbres ou arbustes subsistants.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Un recul de 5 m minimum de l'axe des ruisseaux et cours d'eau est imposé pour l'implantation de toute construction.

Les espaces non exploités devront être, dans la mesure du possible, laissés à l'état naturel, les arbres de haute tige seront dans la mesure du possible conservés.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage, et vis-à-vis du voisinage.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication, les bâtiments doivent être édifiés selon un recul minimum par rapport aux voies de :

- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RT11,
- de 15 m par rapport à l'axe de la voie de dégagement Furiani Bastia,
- de 10 mètres de la limite d'emprise des autres routes « départementales », et des voies communales et ouvertes à la circulation automobile.

Les extensions dans le prolongement des façades existantes sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>, annexes incluses (hors piscines, non réglementées).

Non réglementé pour les autres constructions.

**Dans les secteurs Ar-esa, Ar-pr, Ar-pr-esa :**

50 m<sup>2</sup> pour les constructions légères autorisées

### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

**Dans la zone A (hors tous secteurs) et dans le secteur et A-esa :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des constructions à usage autre, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure liées aux installations agricoles.

**Dans les secteurs Ar-esa, Ar-pr, Ar-pr-esa et Apr-esa :**

La hauteur des constructions légères, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 4 m.

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 bâtiments fonctionnels et les logements devront s'organiser en volume compact.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant. A ce titre, les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garantie (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales).

### **11.2 - Façades et matériaux**

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Une harmonie devra être recherchée dans les matériaux et les coloris, dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### **11.3 - Couvertures, toitures**

- La couverture des habitations sera, d'une manière générale, en toiture pente et en tuile de type "romane". Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées.
- Pour les bâtiments fonctionnels, les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

### **11.4 - Clôtures**

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures ne doivent pas comporter de parties maçonnées.

### **11.5 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.



## **ARTICLE A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - Performance énergétique et environnementales**

### **Matériaux, techniques de construction, procédés d'énergies renouvelables :**

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

### **Eclairages extérieurs :**

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

Dans les emprises de la « trame noire » identifiées au document graphique réglementaire :

- les éclairages extérieurs des jardins sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas),
- les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas,
- il est préconisé de privilégier les minuteries, les lampes basse tension, les éclairages leds avec variateur d'intensité programmable, et les réflecteurs de lumière,
- les halogènes et néons sont interdits.

## **ARTICLE A 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet

## **7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---



## Zone N

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune à protéger et à mettre en valeur 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.

La zone N comprend 6 secteurs :

- **Nr-pr**, correspondant aux espaces naturels remarquables, identifiés au titre de Natura 2000, des zones humides, et situés dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage,
- **Ns-pr**, correspond aux installations et équipements de sports et loisirs de plein air, situés dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage
- **Nl-pr**, correspondant aux espaces limitrophes avec le littoral, évidemment situés dans l'emprise des Espaces Proches du Rivage,
- **N-pr**, correspondant d'une part à un espace bâti d'habitat individuel pavillonnaire d'une densité limitée, et d'autre part, à un centre d'hébergement touristique existant situé sur le cordon de la Marana, tous deux situés en bord de mer et ne constituant pas un espace urbanisé,
- **Np**, correspond à un secteur naturel, qui a vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif, (avec en particulier le nouveau cimetière), ou de gestion de l'environnement (arboretum),
- **Nr**, correspondant à un espace naturel remarquable (ZNIEFF), sur le piémont, Galerie de Paterno (colonie de chiroptères).

### **Certains secteurs de la zone N sont concernés :**

- **par un risque d'inondation : les dispositions du PPRi s'appliquent obligatoirement**, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.
- **par le risque incendie : les dispositions du PPRIF s'appliquent obligatoirement**, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

**Certains secteurs sont concernés par un risque de submersion marine :** toute demande d'autorisation d'urbanisme sera examinée également au titre de ce risque, selon les dispositions décrites à l'article 2.1.6 du Titre 2 du présent PLU.

**Les dispositions de l'article 2.5 « Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue »** des Dispositions particulières du Règlement s'appliquent également dans la zone N, tous secteurs confondus.

**Les secteurs N-pr, Nr-pr, Ns-pr, NI-pr, sont concernés par la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) :** « Les propriétés riveraines du Domaine Public Maritime sont grevées d'une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons » (Code de l'Urbanisme, art. L.121-31). Cela implique qu'il ne devra donc y avoir aucune construction ou entrave au passage sur cette bande de 3 m

**Pour les secteurs concernés par des installations sur le Domaine Public Maritime :**

- Il y aura lieu de se reporter au « *Cahier des préconisations architecturales pour les installations sur le DPM* » joint en annexe du présent règlement (édité pour le Département de Haute-Corse).
- A l'annexe 6 du Livre II du PADDUC, joint en annexe du présent règlement et reporté aux dispositions particulières du règlement, article 2.9.
- Toute installation ou occupation du sol doit faire l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire préalable, délivrée par le Préfet de Haute-Corse,

**Pour les secteurs concernés par la « bande littorale des 100 m » :** Il y a lieu de se reporter à l'article 2.6 « Dispositions particulières applicables à la bande littorale des 100 m » des Dispositions particulières du Règlement pour connaître les occupations qui peuvent être autorisées dans cette emprise.

La zone N et certains de ses secteurs sont concernés par des emprises de « **coupures d'urbanisation** », définies au titre de la Loi Littoral. Ces emprises font l'objet d'une délimitation sur le document graphique de zonage. Les constructions nouvelles y sont interdites, seules sont admises les évolutions des constructions existantes.

**Pour les secteurs concernés par les ERC, Espaces Remarquables et Caractéristiques (Nr-pr, N-pr, NI-pr, Ns-pr) :** il y a lieu de se reporter à l'article 2.7 « Dispositions particulières applicables aux Espaces Remarquables et Caractéristiques » des Dispositions particulières du Règlement pour connaître les occupations qui peuvent être autorisées dans ces espaces.

## **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, constructions et installations non conformes à la vocation de la zone et de ses différents secteurs, et autres que celles mentionnées dans l'article N 2 ;

Par ailleurs, pour mémoire, sont interdits :

- Toute construction « en dur » est interdite sur le Domaine Public Maritime ;

- Toute construction de mur en dur ou de tout type d'aménagement induisant une détérioration, ou une création d'enrochement ou d'ouvrages en dur à proximité immédiate du Domaine Public Maritime est interdite ;
- Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit ;
- La reconstruction des bâtiments détruit par une submersion marine avec localement un aléa fort avéré, ou bien quelle que soit la cause du sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie, si celui-ci a eu lieu plus de 5 ans avant la date d'approbation du PPR Littoral.

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 - Dispositions applicables à toute la zone N et à tous secteurs :**

Sous réserve d'être autorisées :

- par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.1 des Dispositions Particulières du présent règlement,
- et / ou par le Règlement du Plan de prévention du Risque Incendie de Forêt, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.2 des Dispositions Particulières du présent règlement,

Sous réserve de respecter :

- les dispositions de l'article 2.5 du Titre 2 – Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue ;
- les dispositions spécifiques aux zones submersibles, pour les emprises identifiées dans l'Atlas des Zones Submersibles,

les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Dans les secteurs soumis au risque feux de forêt, les constructions ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à la défense incendie (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles N 3 et 4 ;
- Les travaux et aménagements nécessaires à la prévention des incendies (PPFENI) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;

- Les pistes forestières privées et publiques. La voirie étant un élément incontournable de la gestion forestière, l'étude des réseaux doit se faire par massif forestier. Cependant, pour des raisons d'impact et de coût, la priorité sera donnée à la réfection des pistes existantes partout où c'est possible. Au moment de leur conception les besoins des autres utilisateurs (agriculteurs, prévention incendie...) sont pris en compte ainsi que les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage. La création d'une piste et les travaux d'exploitation doivent respecter notamment les dispositions de la Loi sur l'eau. Conformément à la réglementation, l'usage non contrôlé de ces pistes à d'autres fins pouvant avoir des conséquences néfastes sur l'environnement ne saurait être accepté ;
- **En dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR)** figurant au plan de zonage, dans lesquels elles sont interdites, les occupations et installations liées aux activités agricoles ou forestières, peuvent être admises en discontinuité de l'urbanisation existante, sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis du Conseil des Sites de Corse et de la Commission Territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Dans les **emprises** délimitées par le règlement graphique (plan de zonage) au titre des **coupures d'urbanisation** :
  - Aucune construction ou urbanisation nouvelle n'est autorisée ;
  - L'entretien et la rénovation des constructions ayant une existence légale, à vocation d'habitation sont autorisés.
  - L'entretien, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments à vocation agricole existants, peuvent être admis s'ils ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant. En cas d'extension, la surface de plancher et l'emprise au sol ne doivent pas excéder 50m<sup>2</sup>. Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles peuvent être également autorisés en discontinuité, et dans la même limite de 50 m<sup>2</sup> maximum, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

## **2.2 – Dispositions applicables à la zone N, en dehors de tous les secteurs :**

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, ou 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 sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de ne pas dénaturer les perceptions proches et lointaines du site ;

- Les travaux et aménagements publics et d'intérêt collectif de plein air, légers, démontables et réversibles, d'une emprise au sol et d'une surface de plancher inférieures à 50 m<sup>2</sup>, liées aux activités sportives, aux loisirs de plein air, de type parcours sportif et de santé, accro-branches, , liés à l'accueil, l'hygiène et à la sécurité du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, à la gestion de l'environnement, à l'exclusion de toute forme d'habitation, les cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil et à l'information du public, et les aires de stationnement associées à ces activités, ni revêtues, ni imperméabilisées, toutes activités autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition d'être accompagnées d'aménagements adaptés de défense incendie ;
- Les modifications et travaux d'extensions des constructions existantes visant la réalisation d'équipements collectifs ou de services publics ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (ex : les travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement) ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau ;
- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ayant une existence légale, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, dans la limite d'une seule demande, sous condition de ne pas créer de nouveau logement, et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Sous réserve que leur lien et leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrés, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :
  - Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants au siège d'exploitation ;
  - Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.



### **2.3 – Dispositions applicables au secteur Nr-pr :**

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées aux Espaces Proches du Rivage (secteurs indicés « pr ») et aux Espaces Remarquables et Caractéristiques (secteurs indicés « r »), tels que définis par le Code de l'Urbanisme, le PADDUC et le plan de zonage du présent PLU ;

Les occupations et utilisations du sol situées dans « la bande littorale de cent mètres » figurant au plan de zonage doivent respecter les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou installations y sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (cf liste au paragraphe « Caractère de la zone » au début du présent chapitre).

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions figurant audit article.

### **2.4 – Dispositions applicables au secteur Nr :**

Sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions liées aux Espaces Remarquables et Caractéristiques, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ceux nécessaires à des activités temporaires de loisirs, cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, et sous réserve que la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>. Ces aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

### **2.5 – Dispositions applicables au secteur Ns-pr :**

Les occupations et utilisations du sol situées dans « la bande littorale de cent mètres » figurant au plan de zonage doivent respecter les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou installations y sont interdites, à l'exception de celles

nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A l'exception de l'emprise de la « bande des 100 mètres » définie par l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les aires de jeux et de sport ;
- La réfection, la mise en sécurité des constructions et installations existantes, sans augmentation de surface de plancher ;
- Les aires de stationnement ni revêtues, ni imperméabilisées, liées aux usages de la zone.

## **2.6 – Dispositions applicables au secteur NI-pr :**

Les occupations et utilisations du sol situées dans « la bande littorale de cent mètres » figurant au plan de zonage doivent respecter les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou installations y sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, par dérogation mobilisable sur le Domaine Public Maritime (DPM), en application de l'article L.121-17 du même Code, l'interdiction peut ne pas s'appliquer à certaines constructions ou installations, sous réserve de soumettre leur réalisation à enquête publique. Sont ainsi autorisées dans ces conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Les installations temporaires à caractère saisonnier, pour des activités économiques liées aux activités de plage, aquatiques, et exigeant la proximité de l'eau ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux littoraux ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité et le réseau pluvial.

## **2.7 – Dispositions applicables au secteur Np,**

- Les modifications et travaux d'extensions des constructions existantes visant la réalisation d'équipements collectifs ou de services publics ; en particulier, les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance du cimetière (zone d'accueil, local gardien, locaux administratif, colombarium, funéraire, dépositaire, sanitaires ...), les aires de stationnement associées, les ouvrages de franchissement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et l'entretien du cimetière, de l'arboretum, de la zone humide et des Espaces Boisés Classés ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau.

## **2.8 – Dispositions applicables au secteur N-pr**

- Les occupations et utilisations du sol situées dans « la bande littorale de cent mètres » figurant au plan de zonage doivent respecter les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou installations y sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à des services publics spécifiques, ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (ex. : sanitaires publics, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, tour de vigie, bâtiments sanitaires et vestiaires d'une base de planche à voile, ...)
- Dans le secteur du Centre de Vacances, les extensions limitées des constructions et aménagements existants ayant pour objet l'amélioration de la sécurité et de la protection, la réfection, les travaux confortatifs, sous condition de ne pas entraîner de changement de destination de nature à aggraver la vulnérabilité de la construction et de respecter le principe d'intégration à l'environnement,

## **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

### **3.1 – Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### **3.2 - Voirie**

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

## **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises aux normes du Code de la Santé Publique.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra se conformer à « la loi sur l'eau et les milieux aquatiques » du 30 décembre 2006.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci doit être rendu possible.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

### **4.2 – Défense incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de constructions et appropriées aux risques.

### **4.3 - Eau brute**

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

Le réseau d'irrigation devra être entretenu afin de garantir son bon fonctionnement.

### **4.4 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, fossés d'irrigation ou de gestion des eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du Schéma directeur d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

#### **4.5 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par le pétitionnaire au moyen d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements et l'évacuation de polluants dans le milieu naturel.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires doivent être mis en œuvre pour ne pas évacuer de polluants dans le milieu naturel. Il sera obligatoirement recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettant de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13, du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **4.6 - Réseaux secs**

En dehors des occupations et utilisations de sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

#### **4.7 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des déchets urbains : un abri ou un local réservé aux containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif sera prévu dans l'opération. S'il est accessible depuis le domaine public, il doit obligatoirement être couvert, fermé à toute personne étrangère à l'ensemble immobilier (à l'exception des personnels techniques autorisés).

Le cas échéant, une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourra être exigée.

### **ARTICLE N 5 - Espaces libres et plantations**

Seules les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans les Espaces Boisés Classés. Les coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités en EBC pour la mise en œuvre des prescriptions techniques des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont autorisées sans avoir à faire d'autre démarche.

Toutes les espèces d'arbres ne peuvent toutefois pas être coupées dans le cadre des OLD : les opérations de débroussaillage consistent à supprimer par extraction ou par coupe à ras du sol tous les végétaux herbacés ou ligneux : *bruyères, cistes, filarias, myrtes, lentisques, calycotomes...*, à l'exception :

- des essences feuillues ou résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont susceptibles de devenir des arbres (*pins, chênes, genévriers, aulnes, arbousiers, tamaris, eucalyptus, oliviers...*),
- de toutes les essences d'utilité ou d'agrément régulièrement entretenues (sauf cas des haies).

Le débroussaillage doit s'accompagner de l'élagage des branches basses des arbres ou arbustes subsistants.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite. Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état. Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Un recul de 5 m minimum de l'axe des ruisseaux et cours d'eau est imposé pour l'implantation de toute construction.

Les espaces non exploités devront être laissés à l'état naturel et les arbres de haute tige conservés, sauf pour motif de sécurité ou sanitaire. En cas d'abattage, les arbres de haute tige notamment, devront être remplacés.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels à vocation agricole ou sylvicole dans le paysage, et vis-à-vis du voisinage.

70 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts de pleine terre (40% pour le secteur N-pr du Centre de Vacances), hors servitude de voirie existante et bassin de piscine sur le terrain d'assiette de tout projet. Le calcul de l'espace vert requis sera réalisé en retranchant les surfaces susmentionnées sur le terrain.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts. Cette mesure ne s'applique pas si l'emprise au sol préalablement imperméabilisée n'est pas modifiée. Les autres espaces libres (stationnement, voirie...) devront être traités avec des matériaux perméables. Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

**Dans le seul secteur Np**, le périmètre du cimetière doit comporter un traitement paysager composé d'alignements végétaux (haies) qui doivent être créés, conservés ou renouvelés.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les **bâtiments** doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication, les bâtiments doivent être édifiés selon un recul minimum par rapport aux voies de :

- de 10 mètres de la limite d'emprise des voies communales et ouvertes à la circulation automobile,
- de 10 mètres de la limite d'emprise par rapport aux routes départementales.

Les extensions dans le prolongement des façades existantes sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

**En zone N, hors tous secteurs :**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>, annexes incluses (hors piscines).

L'emprise au sol des constructions et installations publiques et d'intérêt collectif de plein air, ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> par unité,

Non réglementé pour les autres constructions.

**Dans les secteurs où elles sont admises :**

50 m<sup>2</sup> pour les constructions légères autorisées

**En N-pr**, pour le secteur d'hébergements touristiques (Centre de Vacances existant) :

L'emprise au sol des bâtiments, constructions, annexes, terrasses et aires imperméabilisées, ne peut excéder 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

**Autres secteurs :**

Sans objet

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

**En zone N, hors tous secteurs :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



- La hauteur des constructions et installations publiques et d'intérêt collectif de plein air, ne pourra excéder 4 m en tout point du bâtiment.
- La hauteur des constructions à usage autre que ci-dessus, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure liées aux installations agricoles.

**Dans le secteur N-pr**, secteur Centre de Vacances :

Les constructions ne pourront excéder 7 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

**Dans les secteurs où elles sont admises :**

La hauteur des constructions légères, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 4 m.

**Dans le secteur Np :**

La hauteur des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne pourra excéder 7 mètres.

## **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Corse est interdit.
- Les bâtiments fonctionnels et les logements devront s'organiser en volume compact.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'imitation de matériaux est également interdite.
- Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant. A ce titre, les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garantie (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales).

#### **Dans le secteur Np :**

- Les bâtiments présentent une simplicité de volume. Pour les bâtiments visibles à partir de l'extérieur du site, leurs façades visibles sont soignées, l'appareillage de pierre y est recommandé.
- La hauteur totale des clôtures, ne doit pas excéder 2 mètres.

#### **Dans le secteur N-pr du Centre de Vacances :**

- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

### **11.2 - Façades et matériaux**

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Une harmonie devra être recherchée dans les matériaux et les coloris, dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### **11.3 - Couvertures, toitures**

- La couverture des habitations sera, d'une manière générale, en toiture pente et en tuile de type "romane". Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées.
- Pour les bâtiments fonctionnels, les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

### **11.4 - Clôtures**

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 m.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures ne doivent pas comporter de parties maçonnées.

### **11.5 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

## **ARTICLE N 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et installations existantes ou admises.

**Dans le secteur N-pr** du Centre de Vacances, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé pour toute autorisation d'urbanisme :

- Au moins une place véhicule automobile par unité d'hébergement ;
- Complété par au moins une place véhicule automobile visiteur pour chaque tranche de cinq unités d'hébergement, à compter du 2<sup>ème</sup> logement ;
- Des aires de stationnement des vélos couvertes et sécurisées, adaptées aux usages et à la fréquentation.

### **ARTICLE N 13 - Performance énergétique et environnementales**

#### **Matériaux, techniques de construction, procédés d'énergies renouvelables :**

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

#### **Eclairages extérieurs :**

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

Dans les emprises de la « trame noire » identifiées au document graphique réglementaire :

- les éclairages extérieurs des jardins sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas),
- les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas.
- il est préconisé de privilégier les minuteries, les lampes basse tension, les éclairages leds avec variateur d'intensité programmable, et les réflecteurs de lumière,
- les halogènes et néons sont interdits.

### **ARTICLE N 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## **ANNEXES**

---



- 1- Notice « Matériaux et couleurs de façades – Recommandations »**
- 2- Plan de localisation des Espaces Boisés Classés, des éléments de patrimoine bâti et arbres remarquables**
- 3- Cahier des préconisations architecturales pour les installations sur le Domaine Public Maritime (Haute-Corse)**
- 4- Obligations Légales de Débroussaillage**
- 5- Extrait SMVM Annexe 6 – Livre II PADDUC**