Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa
N° 14734*02

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

réalisation d'un lotissement au lieu dit Baccosa à BONIFACIO

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom | Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : CETEC INGENIERIE ET CONSEIL

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : Pascal SIBELLA, Gérant

RCS / SIRET : 5 3 2 8 1 8 5 4 9 0 0 0 2 6 | Forme juridique : SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
rubrique 47sous rubrique a)	47° Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation au titre de l'article L. 311-2 du code forestier et portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0.5 Ha. Le projet de lotissement, d'assiette 3.87 Ha, engendrera des défrichements localisés sur une superficie cumulée de plus de 0.5 Ha

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

réalisation d'un lotissement sur une superficie de 3.87 Ha avec défrichements partiels du terrain d'assiette sur une superficie cumulée de plus de 0.5 Ha

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

Le projet consiste à réaliser un lotissement à usage d'habitations individuelles de 13 lots, d'une superficie individuelle comprise entre 1950 et 3000 m², sur le plateau calcaire de Bonifacio, au centre Est de la Commune, lieu dit Baccosa.
Le terrain d'assiette du projet a une superficie de 3.87 Ha. Il est en zone urbanisable UP selon le PLU de BONIFACIO. Il est situé dans une partie urbanisée de la commune, où l'habitat est régulier mais dispersé.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet d'aménagement comprend la viabilisation du lotissement par réalisation des équipements communs: voie de desserte des lots, réalisation des réseaux enterrés pour la desserte des 13 lots.

Il est précisé que les emprises de la voirie commune ont été réduites à minima, en empruntant à chaque fois que cela a été possible le tracé du chemin existant. Ainsi, sur plus de la moitié de la voie (285 m sur 520 m de voie commune au total), le tracé est rigoureusement le même que l'existant, ce qui réduit d'autant la consommation des espaces restés à l'état naturel. Par ailleurs, comme pour l'existant, la voie commune ne sera pas revêtue, mais laissée en matériaux concassés à partir de calcaire de Bonifacio, comme cela est le cas pour tous les chemins environnants.
Enfin, les réseaux sont tous enterrés sous la voie: leur construction ne consomme pas d'espaces naturels.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les futurs acquéreurs de lots réaliseront au fur et à mesure leurs constructions à usage d'habitation, ceci suivant la réglementation de la zone UP du PLU de BONIFACIO. Celle ci est notoirement contraignante et limite fortement les emprises au sol des constructions et leur hauteur, notamment:

* l'article UP9.2 du règlement limite l'emprise au sol des constructions à 10% maxi de la taille du terrain: pour mémoire, les superficies des lots sont comprises entre 1950 et 3000 m²; la taille des constructions sera donc modestes, au regard de la superficie des terrains. La taille des constructions est également limitée par l'article UP10.1, qui n'autorise qu'un seul niveau par construction, avec tolérance pour un R+1 partiel limité à 25% de la surface du RdC.

* l'article UP7 du règlement limite également fortement les possibilités de densifier l'urbanisation pour les acquéreurs de lots: la limite de constructibilité par rapport aux limites de lot est de 6 m minimum et la distance entre 2 constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure à 8 m; par ailleurs, l'implantation des constructions par rapport à la voie commune doit être de 8 m par rapport au bord de la voie (article UP6).

* différents articles du règlement incite à ce que le projet architectural des habitations préserve la couverture végétale du terrain, et que les stationnements ne dénaturent pas l'aspect boisé du site:
** article 11.1: les constructions doivent être conçues dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le paysage du plateau.
** article 13.1: les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible des massifs boisés et des spécimens de qualité, notamment les oliviers.
** article 12: le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.
** article 13.2: les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site.

Le règlement du lotissement reprend intégralement ces dispositions du PLU: tous les futurs acquéreurs de lots devront donc s'y conformer et déposer des permis de construire avec un projet architectural adapté en conséquence.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- demande de permis d'aménager;
- procédure de déclaration article R214.1 rubrique 2.5.1.0 du Code de l'Environnement

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

pour l'autorisation de défrichement partielle du terrain d'assiette

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
superficie du terrain d'assiette du projet de lotissement	3.87 Ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

- Commune de BONIFACIO
- Lieu dit "Baccosa", parcelles section I et numéros 164-165-166-289-290-291-292-293

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 9°11'30.40"E **Lat.** 41°25'4.39"N

Pour *les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :*

Point de départ : **Long.** ___ ° ___ ' ___ " ___ **Lat.** ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : **Long.** ___ ° ___ ' ___ " ___ **Lat.** ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes *traversées :*

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? **Oui** ☐ **Non** ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? **Oui** ☐ **Non** ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? **Oui** ☐ **Non** ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le terrain sur lequel est envisagé le projet est à BONIFACIO, dans le secteur centre Est de la commune, sur le plateau calcaire, dans une zone d'urbanisation diffuse et résidentielle. Il occupe une ancienne zone agricole,abandonnée dans les années 70, et reconquise depuis par la végétation.
Un chemin borde tout le terrain sur la partie Nord puis Est, et notamment sert à la desserte de l'établissement hôtelier de la bergerie situé au Sud est du terrain d'assiette. Le chemin est non revêtu. Il représente un linéaire total de 540 m. Sa largeur est entre 3.50 et 4 m.
A l'exception du chemin et des barracun, le terrain se caractérise par un couvert végétal important constitué d'un maquis de chênes verts avec arbousiers et bouquets d'oliviers, et par la traversée en partie Ouest du terrain de la ligne haute tension Carbo Sarde.
L'occupation du terrain est la suivante, selon les relevés effectués par le cabinet de Géomètre Expert:
Superficie occupée par les populations denses de chênes verts: 10 441 m², soit 27% de l'assiette; superficie occupée par les chemins: 2819 m², soit 7% de l"assiette. Superficie en maquis arbustif bas, dont la zone sous la ligne haute tension: 25 440 m², soit 66% de l'assiette.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ? **Oui** [X] **Non** [ ]

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de BONIFACIO, approuvé en le 13/07/2006.

le projet est situé en zone UP (cf règlement en annexe 4)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** [ ] **Non** [ ]

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	[ ]	[X]	
en zone de montagne ?	[ ]	[X]	
sur le territoire d'une commune littorale ?	[X]	[ ]	Le projet est situé sur la commune de BONIFACIO
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	[ ]	[X]	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	[ ]	[X]	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le premier site Natura 2000 à proximité est la mare temporaire de Musella (FR9402009), zone humide qui se trouve sur le plateau de Musella et qui est située à 1,7 km plus au Sud. Ce site est situé sur un autre bassin versant que celui du Canali. Pour cette raison, et du fait de son éloignement, il n'est pas concerné par le projet.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	L'aménagement de la voie commune ne consomme pas de matériau; moins de la moitié du chemin est à construire, l'autre partie étant existante et conservée. Le revêtement de la partie neuve de la voie commune sera réalisé en matériaux calcaires du site, issus des fouilles de la noue d'assainissement pluvial qui bordera la voie.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	il n'est notamment pas prévu d'éclairage public sur la voie commune du lotissement
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	L'aménagement du lotissement n'engendrera pas de rejets hydrauliques supplémentaires au milieu naturel par rapport à l'existant: - tous les rejets eux usées et assainissement pluvial des constructions des lots seront traités par infiltration à la parcelle (une étude a été réalisée à cet effet en juillet 2016 par un hydrogéologue); - l'assainissement pluvial de la voie commune est traité avec un ensemble de noues parallèles au tracé de la voie, dimensionné de façon à compenser la superficie supplémentaire de la nouvelle voie, et se rejetant avec un débit contrôlé dans l'exutoire du chemin actuel, qui ne pose pas de difficultés particulières.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

cf notice en annexe 0

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publiée** ;	
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	**Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°* :** plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 1 au présent formulaire
Annexe 2: notice explicative pour la rubrique 7
Annexe 3: plan de situation
Annexe 4: photographies du terrain d'assiette - vue générale du plateau
Annexe 5: plan de composition
Annexe 6: PLU de BONIFACIO - extrait du règlement de la zone UP

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus X

Fait à BASTIA le, 04/01/17

Signature

CETEC Ingénierie et Conseil
CABINET D'ÉTUDES TECHNIQUES
Les Terrasses du Fango - Bâtiment "C"
Rue Père André Marie - 20200 BASTIA
04 95 32 46 95 04 95 32 12 01 contact@cetecingenierie.com
SIRET 532 818 549 00026

ANNEXE 2 - notice explicative pour la rubrique 7

Etat actuel du terrain:

Le terrain sur lequel est envisagé le projet est à BONIFACIO, dans le secteur centre Est de la commune, sur le plateau calcaire, dans une zone d'urbanisation diffuse et résidentielle.

La zone est ouverte à l'urbanisation selon le PLU de la commune de BONIFACIO.

L'aménagement est situé dans un ancien secteur agricole, abandonné dans les années 70 et reconquis depuis par la végétation. Ainsi, sur le terrain d'assiette du lotissement, on trouve plusieurs plusieurs barracun et une bergerie (au Sud Est du projet, la bergerie de Baccosa, reconvertie en établissement hôtelier), qui attestent de cette ancienne activité.

La ligne Haute Tension aérienne "carbo-sarde" coupe l'extrémité du terrain sur 150 m; un pylône type treillis métallique d'une quinzaine de mètres de hauteur y est implanté.

Le terrain d'assiette est en forme de L dont la grande barre est orientée Ouest vers Est, et la petite barre Nord vers Sud. Sa longueur totale est de 550 m, sa largeur moyenne de 70 m.

Un chemin borde tout le terrain sur la partie Nord puis Est, et sert à la desserte de l'établissement hôtelier de la bergerie. Le chemin est non revêtu. Il représente un linéaire total de 540 m. Sa largeur est comprise entre 3.50 et 4 m.

A l'exception du chemin, des multiples murs en pierre de séparation et des barracun, le terrain se caractérise par un couvert végétal important constitué du maquis de chênes verts avec arbousiers et bouquets d'oliviers. Le couvert végétal alterne les zones denses de chênes verts (sujets de hauteur jusqu'à une dizaine de mètres) avec les zones arbustives basses de myrtes, petits oléagineux et arbousiers. On trouve quelques bouquets épars d'oliviers adulte, traces des anciennes activités agricoles.

L'occupation du terrain est la suivante, sur la base des relevés effectués par le cabinet de Géomètre Expert:

Type d'occupation	surperficie en m²	%
Superficie occupée par les populations denses de chênes verts	10441	27%
Superficie occupée par les chemins	2819	7%
Superficie en maquis arbustif bas, dont la zone sous la ligne haute tension	25440	66%

Comme le décrit l'Atlas des paysages de la Corse (livre 7.01- chapitre U Piale - cf les photos générales en annexe n°2), le terrain d'assiette est positionné dans une mer arborée dont émerge localement les toitures d'habitations et les pylônes de la ligne haute tension.

Impact du projet de lotissement:

Le projet de lotissement pourrait impacter l'environnement immédiat et lointain du plateau de Bonifacio par 2 biais:

1) lors de la création des équipements communs (voirie commune de desserte des lots et desserte de réseaux);

2) lors de la construction des bâtiments d'habitation sur chaque lot par les futurs acquéreurs.

Or:

1) pour ce qui est des équipements communs:

comme indiqué à la rubrique 4.3.1, l'emprise de la voie commune est volontairement réduite à minima : la voie emprunte le tracé du chemin existant chaque fois que cela est possible, c'est à dire hormis sur les 125 premiers mètres (l'emprise du chemin est dans un lot, le n°13) et sur les 110 m suivants, où le chemin est hors emprise du lotissement; pour les 285 m restant, le tracé est rigoureusement le même, et se termine comme actuellement devant l'accès à la bergerie de Baccosa.

La superficie des zones défrichées est donc fortement réduite: 1540 m² de zone de chênes verts, et 310 m² de maquis arbustif.

Par ailleurs, pour limiter les impacts, il est à noter que sur les lots 2, 3 et 13, une fois la nouvelle voie créée, l'emprise du chemin abandonné sera décompactée et recouverte de terre végétale issue du site afin de cicatriser le terrain et de ne pas laisser de surface inutilement décapée. La surface concernée est de 1085 m².

D'autre part, la voie commune ne sera pas revêtue, mais laissée en matériaux calcaires comme tous les autres chemins du secteur, de façon à limiter l'imperméabilisation et à rester intégrée au paysage existant.

Il n'y aura donc pas de grande percée créée dans la couverture végétale du secteur, mais des coupes limitées, avec un effort de recicatrisation des tronçons de chemin abandonné.

2) pour ce qui est des constructions ultérieures des habitations individuelles:

Le règlement du PLU (cf rubrique 4.3.2 et annexe 4) de la zone UP où est situé le lotissement est fortement contraignant pour la constructibilité des lots, et empêche toute urbanisation massive et destruction de la couverture boisée. L'emprise au sol des constructions est notamment limitée à 10% de superficie de la parcelle. En 1ière approche, en comptabilisant pour chaque lot la création d'un trentaine de mètres de chemin de desserte par largeur 4 m et de 2 places de stationnement, la superficie maximale susceptible d'être défrichée est de l'ordre de 0.5 Ha sur les lots (cf tableau ci après). Du fait du règlement du PLU, il ne s'agit pas d'une superficie d'un seul tenant,

mais de défrichements localisés de 300 à 460 m² chacun, espacés au milieu du couvert végétal existant.

n° des lots	superficie des lots (m²)	emprise au sol maximale des constructions (10% de la superficie du lot suivant le règlement du PLU) (m²)	hypothèse d'emprise au sol pour le chemin de desserte et le stationnement sur chaque lot (m²)	total défriché par lot (m²)
1	2113	212	145	357
2	2129	213	145	358
3	2842	285	145	430
4	2810	281	145	426
5	2115	212	145	357
6	3826	383	145	528
7	1952	195	145	340
8	2355	236	145	381
9	2448	245	145	390
10	2538	254	145	399
11	2749	275	145	420
12	2549	255	145	400
13	3401	340	145	485
		TOTAL emprise au sol maximale	5271 m² soit de l'ordre de 0.53 Ha	

Au final, les emprises maximales susceptibles d'être défrichées sont:

défrichements (zone de maquis arbustif bas et zone de peuplement dense de chênes verts)	5271 m² (emprise maximale, cf hypothèses ci-dessus)
défrichement zone maquis arbustif bas pour la voie commune	310 m²
défrichement zone de peuplement dense de chênes verts pour la voie commune	1540 m²
cicatrisation du terrain dans les zones où le chemin est abandonné	*1085 m²*

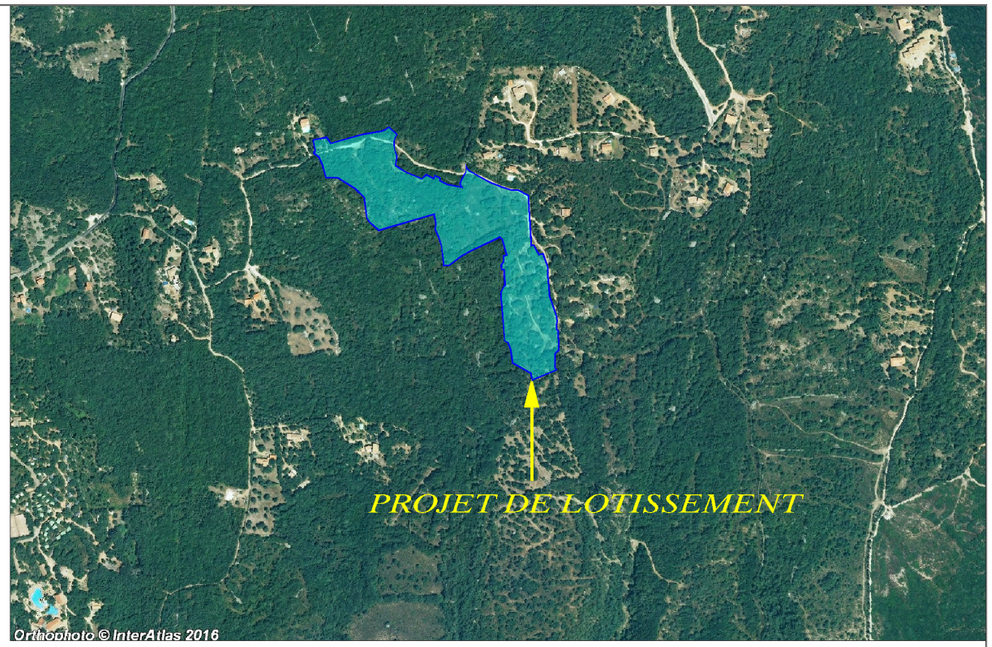
Ces défrichements limités et raisonnés, essentiellement engendrés par les futures constructions des particuliers sur leurs lots, permettront de conserver la qualité paysagère du site ("mer" de chênes verts).

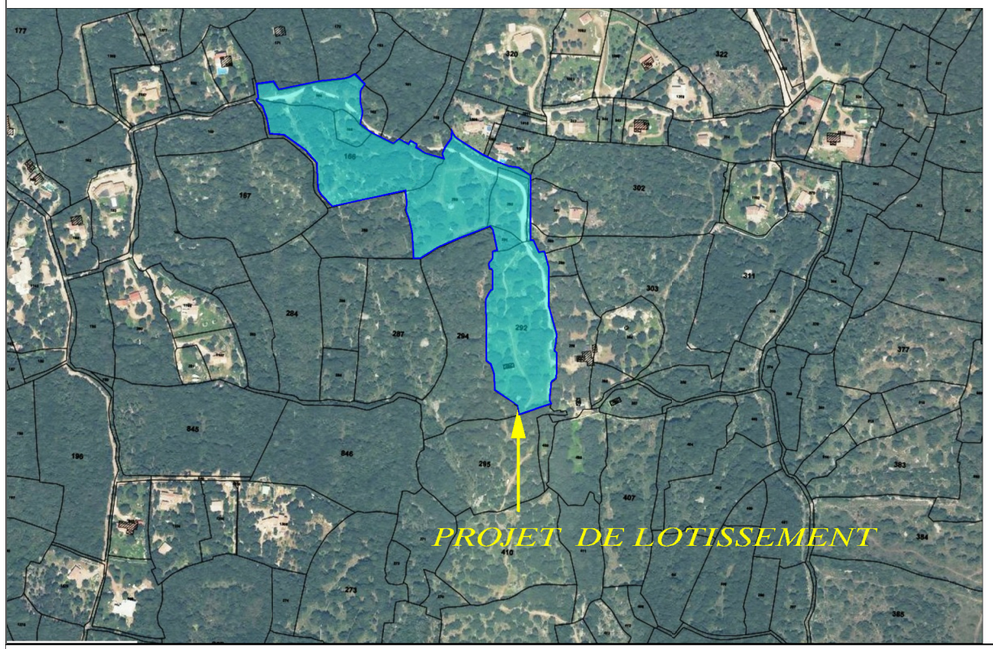
Enfin, il est signalé que la bande paysagère prévu au PLU (article UP1.3 et carte de zonage) a été rigoureusement transcrite dans l'aménagement: l'emprise correspondante de 4900 m² sur les lots 4,5 et 6 est interdite à toute urbanisation.

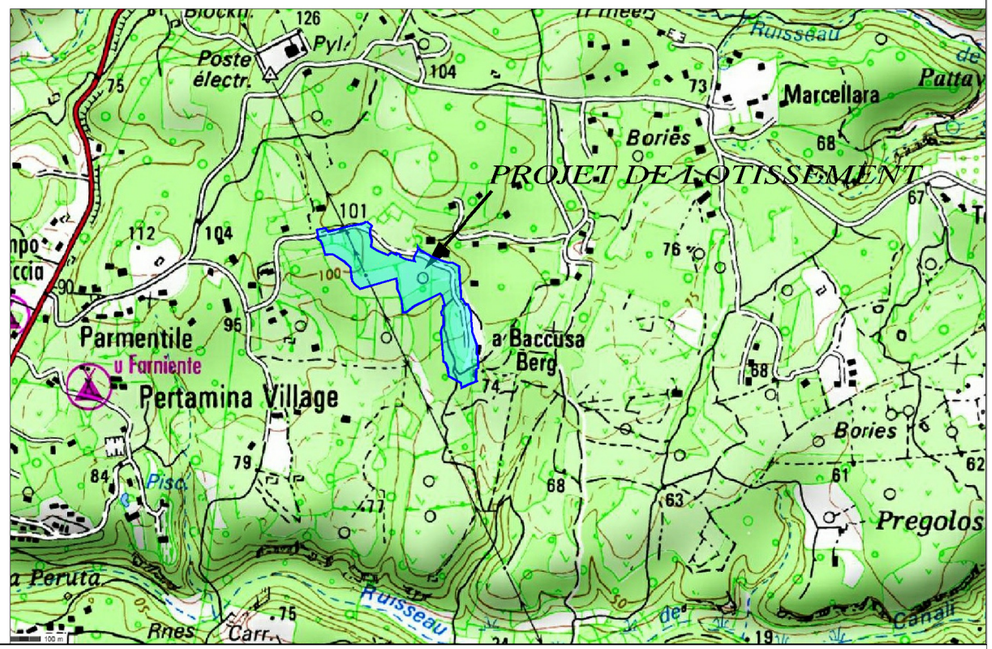
Conclusion

Du fait des partis pris pour la conception des équipements communs et en raison des contraintes réglementaires fortes qui pèsent sur la constructibilité des lots, les impacts du projet sont très limités et n'apparaissent pas nécessiter d'étude d'impact.

ANNEXE 3 - PLAN DE LOCALISATION







Maître d'ouvrage:
CETEC INGENIERIE & CONSEIL

Localisation projet de lotissement :
Parcelles I 164-165-166-289-290 -292-291 & 293

Cetec Ingénierie & Conseil
Les Terrasses du Fango bât C – Rue Père André Marie - 20200 BASTIA
Tel: 04 95 32 46 95 - Fax: 04 95 32 12 01 – contacts@cetecingenierie.com

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

3–Plan de situation 1/2000

Ind A	03/01/2017	Création
Ind B		
Ind C		

ANNEXE 4 -

PHOTOGRAPHIES DU TERRAIN D'ASSIETTE

-

VUE GENERALE DU PLATEAU

CETEC
INGENIERIE & CONSEIL

REALISATION D'UN LOTISSEMENT A BONIFACIO
PARCELLES: I 164-165-166-289-290-292-291-293

Demande d'examen au cas par cas

4 PLAN ETAT ACTUEL DU TERRAIN & ABORDS LOCALISATION DES PHOTOGRAPHIES

Ech:1/1000

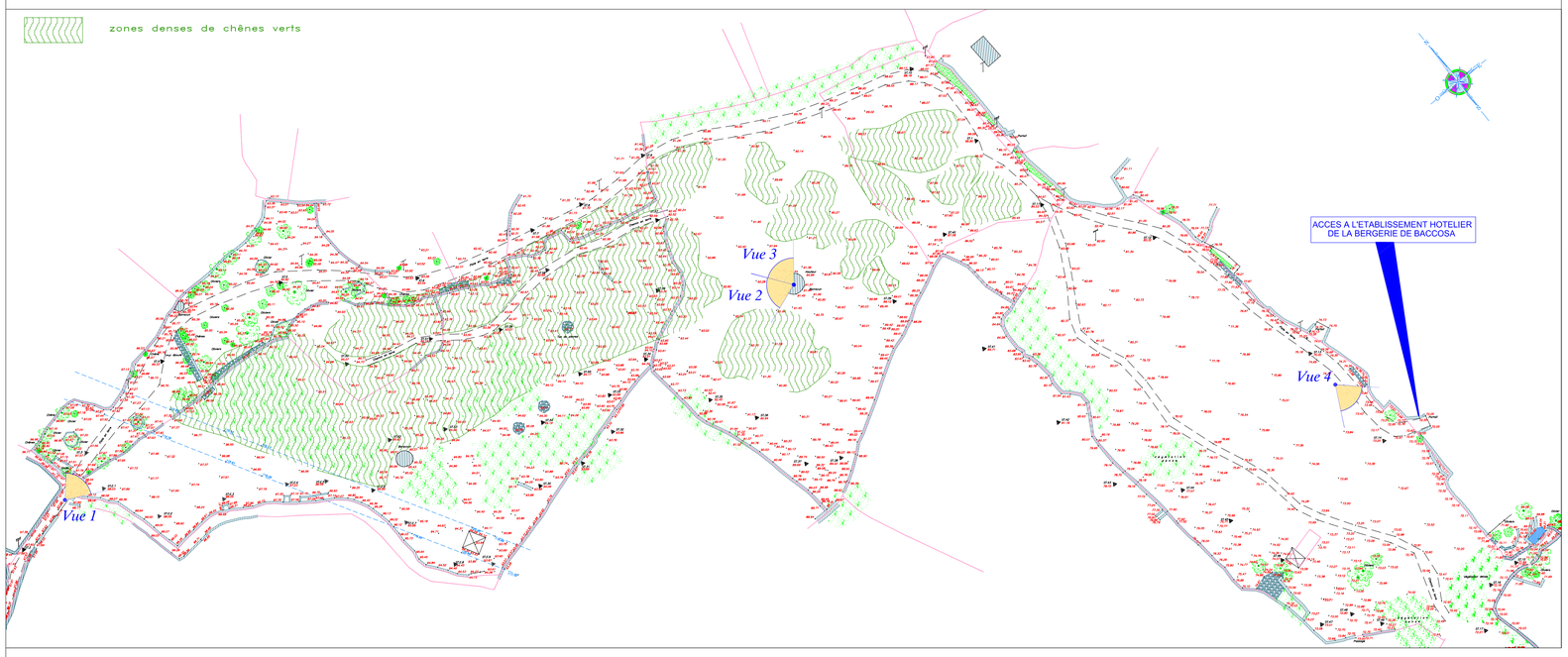
INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	03/01/2017	Création
B		
C		
D		
E		

PROJETS ROUTIERS - VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS - BÂTIMENTS
ÉTUDES D'IMPACT - DOSSIERS DE D.U.P - DOSSIERS LOI SUR L'EAU

Cetec Ingénierie & Conseil
Les Terrasses du Fango bât C - Rue Père André Marie - 20200 BASTIA
Tel: 04 95 32 46 95 - Fax: 04 95 32 12 01 -contact@cetecingenierie.com

Réf:10582

NOTA:
PLANIMETRIE rattachée à un système de coordonnées indépendantes.
ALTIMETRIE non rattachée au N.G.F.
Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains
Application cadastrale
Les noms des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.
Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.
Dressé par le Cabinet SIBELLA Géomètres-Experts Bastia Tél:04.95.34.80.80 CB:DB Réf:10581/1



VUE 1 - ENTREE SUR LE TERRAIN DU LOTISSEMENT - voie existante et habitat de chênes verts

VUE 2 - VUE PANORAMIQUE VERS L'OUEST DEPUIS LE BARRACUN -maquis bas et zones denses de chênes verts

VUE 3 - VUE PANORAMIQUE VERS LE NORD DEPUIS LE BARRACUN -maquis bas et zones denses de chênes verts

VUE 4 - ARRIVEE SUR L'ENTREE DE LA RESIDENCE HOTELIERE DE LA BERGERIE DE BACCOSA
Voie existante, murs en pierres sèches de délimitation de propriétés, maquis bas et bouquets d'oliviers

EXTRAIT DE L'ATLAS DES PAYSAGES DE CORSE (DREAL - novembre 2013)

Motifs et enjeux :

Motif

Depuis un des rares points de vue surélevés (petit promontoire de roche calcaire) au sein du Piale, on découvre différents aspects du plateau :

Vers le sud et l'ouest s'étend la « mer » arborée du maquis de chêne vert, dont émergent quelques toits, les tendus des réseaux…Au fond se détache le massif granitique de la Trinité.

ANNEXE 5 - PLAN DE COMPOSITION DU PROJET DE LOTISSEMENT

CETEC
INGENIERIE & CONSEIL

REALISATION D'UN LOTISSEMENT A BONIFACIO
PARCELLES: I 164-165-166-289-290-292-291-293

Demande d'examen au cas par cas

5 PLAN DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT

Ech:1/1000

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	03/01/2017	création
B		
C		
D		
E		

PROJETS ROUTIERS - VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS - BÂTIMENTS
ÉTUDES D'IMPACT - DOSSIERS DE D.U.P - DOSSIERS LOI SUR L'EAU

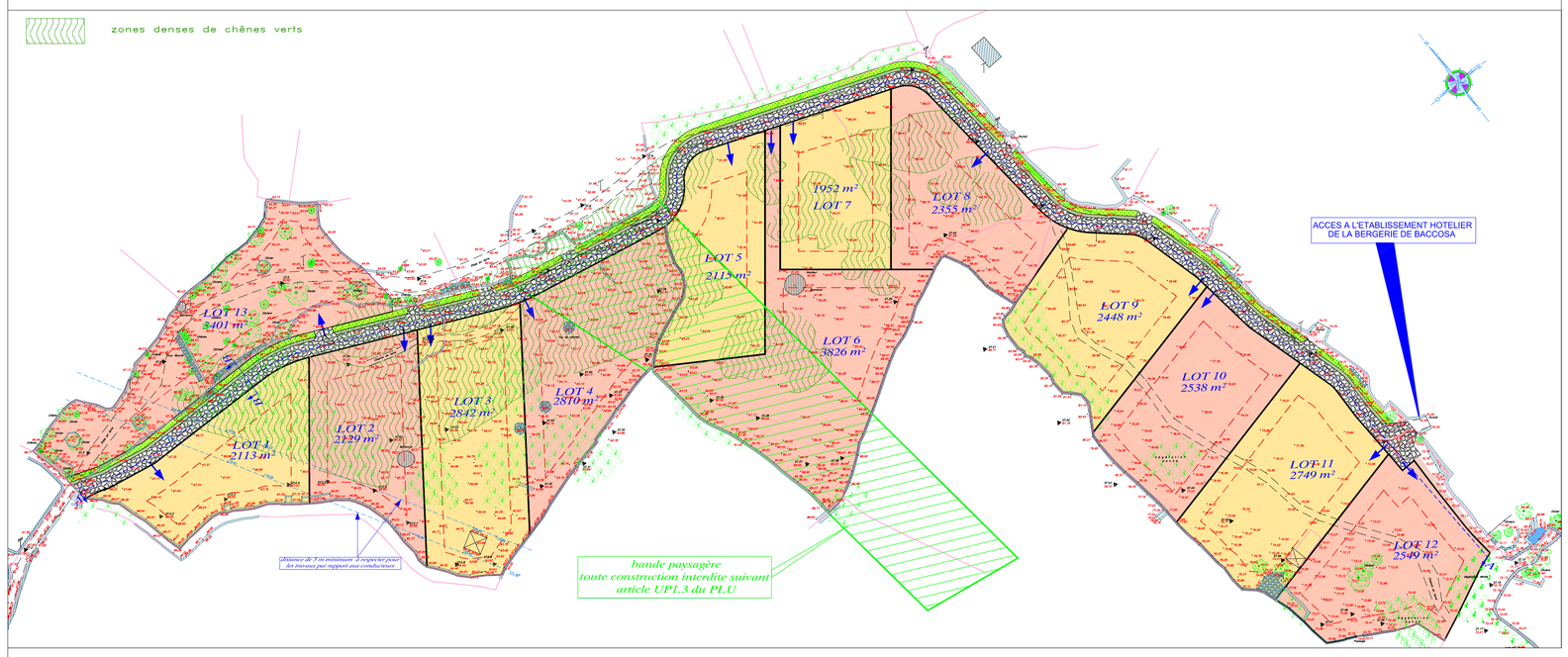
Cetec Ingénierie & Conseil
Les Terrasses du Fango bât C - Rue Père André Marie - 20200 BASTIA
Tel: 04 95 32 46 95 - Fax: 04 95 32 12 01 -contact@cetecingenierie.com

Réf:10582

LEGENDE

- Voirie en concassé de calcaire de Bonifacio
- Berme en matériaux du site
- noue paysagère pour l'assainissement pluvial
- Limite zone non aedificandi
- Limite de lot
- positionnement de principe d'entrée de lot
- zones denses de chênes verts

NOTA:
PLANIMETRIE rattachée à un système de coordonnées indépendantes.
ALTIMETRIE non rattachée au N.G.F.
Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains
Application cadastrale
Les noms des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.
Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.
Dressé par le Cabinet SIBELLA Géomètres-Experts Bastia Tél:04.95.34.80.80 CB:DB Réf:10581/1



ANNEXE 6 - EXTRAIT DU PLU DE BONIFACIO

-

règlement de la zone UP où est implanté le projet

ZONE UP

La zone UP correspond aux espaces bâtis et aux extensions urbaines situés sur le plateau calcaire

Deux secteurs spécifiques sont délimités à l'intérieur de cette zone :

Secteur UP1: correspondant aux espaces urbanisés du plateau situés dans une première couronne de la ville (dans un rayon d'environ 2 Km : Cartarana, Padorelle, Cavallo Morto sud-ouest) ;

Secteur UP2 : correspondant au secteur de Bancarello soumis à des prescriptions architecturales particulières liées au site classé du plateau et des falaises.

ARTICLE 1 zone UP - occupations et utilisations du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

1.1 - Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'aménagement de nouveaux terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
2. l'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisir et de caravanes isolées ;
3. les dépôts de véhicules de plus de dix unités visés à l'article R.442-2-b) du code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de matériaux ;
5. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise.

1.2 – Dans le secteur UP2

Sont interdites toutes les constructions à destination autre que :

- l'habitat,
- l'hébergement hôtelier ;
- les activités intégrées dans le volume d'une construction destinée principalement à l'habitat ;
- les équipements d'intérêt collectif.

Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées, ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions, d'aménagement dès lors que leur destination initiale demeure inchangée et que les dispositions prévues au paragraphe 2.1 ci-après sont respectées.*

* modification approuvée en juillet 2007

1.3 - Dans la bande paysagère figurant aux documents graphiques, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception :

1. des constructions et installations strictement nécessaires aux infrastructures routières ;
2. des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3. des réseaux d'intérêt public ;
4. d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes déjà implantées dans ladite bande avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme en favorisant les solutions limitant les extensions dans la bande.

La profondeur de la bande paysagère est comptée perpendiculairement à la limite du terrain longeant la voie concernée.

Les dispositions réglementaires attachées à la bande paysagère (articles 3, 6, 12 et 13) ont pour effet d'exonérer les constructions de l'application du 1er alinéa de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Article 2 zone UP - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Les constructions à destination d'activités artisanales, industrielles, de bureaux ou de services, soumises ou non au régime des installations classées sont autorisées dès lors :

1. qu'elles ne compromettent pas l'implantation de constructions à destination d'habitation dans leur environnement immédiat ;
2. qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
3. que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat ;
4. que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

2.2 – Les constructions à destination commerciale, sont admises à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m². Cette disposition n'est pas applicable aux hôtels.

2.3 – Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'enseignement située dans un secteur affecté par le bruit engendré par une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par décret (cf. annexe n°5.1).

2.4 - Dans toute la zone et ses secteurs, les ouvrages techniques de transport et de distribution d'énergie électrique Haute Tension et Très Haute Tension sont admis dès lors qu'ils sont en souterrain.

Article 3 zone UP – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Conditions générales

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues ci-après pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants dans leur configuration en recherchant éventuellement des circulations en sens unique.

En cas d'élargissement de chemins ou voies bordés de murs en pierres sèches, les murs peuvent être détruits dès lors qu'ils sont reconstitués.

3.1.2 – Voiries nouvelles

Les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1.1 ;
- être reliées au réseau de voirie existant afin d'éviter les voies en impasse et participer à la création d'un véritable maillage dans les quartiers ;
- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords qui limitent l'impact visuel dans le paysage. Il s'agit, en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables et notamment prendre en compte les murs de pierres sèches afin de les préserver et de les mettre en valeur.

Les voies en impasse desservant un ensemble de constructions doivent être aménagées pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2 – Les conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation générale

3.2.1 – Conditions générales

Le positionnement des accès doit être déterminé pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Dès lors que la création d'un accès nécessite la destruction partielle d'un mur de pierre, sa largeur doit être réduite au minimum et les pierres réutilisées, notamment pour la création des pilastre du portail ou la restauration des murs de la propriété.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, …).

Un seul accès par terrain est admis, sauf lorsque des raisons techniques ou sécuritaires en exigent davantage.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

Toute possibilité permettant de ne pas créer de nouvel accès, notamment en cas de division de terrain, doit être recherchée et retenue.

En outre, les solutions visant à éviter de créer de nouveaux accès sur une voie ouverte à la circulation générale et fréquentée doivent être privilégiées.

3.2.2 – Dispositions particulières dans la bande paysagère figurant au document graphique

La création de nouveaux accès doit être en nombre limité le long des linéaires de voies figurant aux documents graphiques comme « bande paysagère ». L'accès des terrains concernés doit être aménagé à partir de voies de desserte secondaire. Il s'agit d'utiliser, en priorité, les voies secondaires, quelque soit leur statut privé ou public, qui bénéficient déjà d'un débouché sur une voie principale.

Article 4 zone UP – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable*

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les piscines doivent faire l'objet :

- d'un système de disconnexion visant à éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau public d'eau potable ;
- d'un épandage des eaux de rinçage, spécifique en cas d'un assainissement collectif, et indépendant de l'épandage des eaux usées en cas d'assainissement individuel.

4.2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En cas d'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.4 du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.5 du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

En outre, le terrain doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement individuel conformément à l'article 5 ci-après.

* modification approuvée en juillet 2007

4.2.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Article 5 zone UP – Superficie minimale des terrains constructibles

Un terrain est constitué d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

Les dispositions du présent article sont applicables à tout terrain issu ou non d'une division, y compris les lots d'un lotissement.

Pour le calcul de la superficie minimale du terrain est prise en compte, le cas échéant, la partie du terrain cédée gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du code de l'urbanisme.

5.1 – Dans la zone, à l'exception des secteurs ci-après énumérés

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 3000 m², sous réserve des dispositions de l'article 4 ci-avant.

Dans le cas d'un terrain non desservi par le réseau d'assainissement, il doit avoir, outre la superficie minimale de 3 000 m2, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.

5.2 – Dans le secteur UP1

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 500 m2, sous réserve des dispositions de l'article 4 ci-avant.

Toutefois, cette superficie peut être réduite à 2 000 m2 dans les cas suivants :

- lorsque le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif ;
- lorsque le pétitionnaire peut justifier, sur la base d'une étude technique précise fondée sur la nature du sol et du sous-sol et les besoins de l'opération projetée, qu'un dispositif d'assainissement peut être réalisé selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.

5.3 – Dans le secteur UP2

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 3 000 m2, sous réserve des dispositions de l'article 4 ci-avant.

Article 6 zone UP – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou future, avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.

6.2 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance (D) d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement.

6.3 – Dispositions graphiques

Dès lors qu'une bande paysagère figure aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions énumérées à l'article 1, paragraphe 1.3 du présent règlement, qui doivent cependant respecter les dispositions du chapitre 6.2 ci-avant.

6.4 – Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au chapitre 6.2 est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
3. lorsqu'un élément d'intérêt paysager tel qu'un mur de pierres sèches haut (tramizzi) permet d'adosser la construction au mur et que la construction participe ainsi à une composition architecturale et à une mise en valeur du patrimoine ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article 7 zone UP - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Champ d'application

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites qui séparent deux propriétés et qui ne longent pas la voie de desserte du terrain. Le retrait (R) est compté horizontalement de tout point de la construction, exceptées les parties enterrées, au point le plus proche de la limite séparative.

7.2 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait (R) des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction (R = H), avec un minimum d'au moins 6 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone NP, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
2. lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

3. lorsqu'il existe un mur séparatif de pierres sèches, d'une hauteur au moins égale à 2 mètres, une implantation en limite séparative, le long du mur est autorisée à la double condition :

- de conserver ce mur et si nécessaire de le restaurer ;
- que la hauteur de la façade ou du pignon mitoyen n'excède pas une hauteur de 3,50 mètres.

Article 8 zone UP - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Dispositions générales

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 8 mètres sauf pour les bâtiments annexes tels que garage, remise, abri de jardin, barracone ou en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées.

Pour les constructions à destination de résidence touristique, cette distance peut être réduite à la hauteur de façade de la construction la plus haute.

8.2 – Dispositions particulières applicables au secteur UP2

Une seule construction peut être édifiée sur un même terrain.

Toutefois, une construction peut être composée de plusieurs volumes dès lors qu'ils sont reliés entre eux dans une harmonie architecturale.

En outre, des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) cumulée, sur l'ensemble du terrain, est au plus égale à 40m².

Article 9 zone UP - Emprise au sol des constructions

9.1 – Aspect qualitatif : orientations générales

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard des critères suivants:

- l'adaptation à la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions ne peuvent pas être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg ;
- la préservation d'éléments bâtis caractéristiques, en particulier les édifices de pierres sèches : barracones, tramizzi, rivilin, murs, puits, … ;
- la préservation maximale et la mise en valeur d'éléments naturels et/ou paysagers caractéristiques : végétation, enrochements, …

9.2 – Aspect quantitatif : coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie de l'emprise de la construction ou des constructions (projection verticale au sol du bâtiment en surélévation) et la superficie du terrain d'assiette du projet*.

Ne sont pas comprises dans l'emprise de la construction les piscines non couvertes, les terrasses de moins de 0,60 mètre de hauteur non couvertes et les parties enterrées des constructions. En revanche, sont compris les bâtiments annexes tels que les garages.

Le coefficient d'emprise au sol de la construction ne doit pas excéder :

- 10% en zone UP et dans le secteur UP2 ;
- 20% dans le secteur UP1.

* modification approuvée en juillet 2007

Article 10 zone UP - Hauteur maximale des constructions

Deux règles, s'appliquant simultanément, régissent la hauteur des constructions :

- une règle exprimée en nombre de niveaux ;
- une règle de hauteur maximale des constructions.

Toutefois, des dispositions particulières sont prévues selon la nature et la destination des constructions.

10.1 – Le nombre de niveaux

10.1.1 – Dans la zone UP

Le nombre de niveaux est limité à un seul niveau plein. Toutefois, est admis un niveau supplémentaire partiel, ayant une surface de plancher au plus égal à 25% de la surface de plancher du rez de chaussée (R+25%).

10.1.2 – Dans le secteur UP2

Le nombre de niveaux est limité à un seul niveau, c'est à dire un rez-de-chaussée (R).

10.1.3 – Dans le secteur UP1

Le nombre de niveaux est limité à deux niveaux en élévation, c'est à dire un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

10.2 – La hauteur maximale des constructions*

La hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade (égout du toit) et/ou du faîtage.

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder :

	Secteurs UP et UP1		Secteur UP2
	R + 25%	R + 1	
Hauteur maximale de façade	5,50 m	6 m	3,50 m
Hauteur maximale des constructions	6,50 m	7,50 m	

A l'exception du secteur UP2, en cas de toiture à plusieurs pentes, l'altimétrie du faîtage peut être supérieure de 1,20 m, par rapport à la hauteur de façade de la construction et de 1,80 m dès lors que les combles sont aménagés pour les constructions en R+c.

Toutefois, pour les constructions édifiées sur des terrains en pente :

	Rez de chaussée	Rdc +combles	Rdc +1 niveau	Secteur UP2
Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus haut du terrain	3,50 m	3,50 m	6,00 m	3,50 m
Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus bas du terrain	5,50 m	5,50 m	7,50 m	3,50 m
Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol amont existant avant travaux	4,70 m	4,70 m	7,20 m	3,50 m
Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol aval existant avant travaux	6,70 m	6,70 m	8,70 m	3,50 m
Dès lors que le rez de chaussée de la construction est conçu en escalier, en s'adaptant progressivement à la pente du terrain, il est considéré comme un seul niveau.				

* modification approuvée en juillet 2007

10.3 – Dispositions particulières

- A l'exception du secteur UP2, la hauteur maximale des constructions de type hangars, entrepôts ou d'équipements collectifs est limitée à 7,50 m ;
- Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée ;
- Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Article 11 zone UP - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être conçues, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le paysage du Piale.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver la linéarité et la douceur du paysage du Piale. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- l'équilibre entre les emprises bâties et les éléments naturels du terrain, notamment, au regard de la qualité du couvert végétal, de manière à ce que la construction soit la moins visible possible depuis la voie et à conserver une dominante naturelle au plateau ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, …) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage. A ce titre, l'emploi de granit sur le plateau calcaire est interdit.

11.2 – Dispositions relatives aux constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

11.3 – Dispositions relatives aux clôtures

En limite séparative, les clôtures sont constituées de murs ou murets de pierres sèches ou de palissades légères en bois ou grillagées. Le long des voies, les clôtures sont constituées de murs ou murets de pierres sèches.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou pour partie de murs de pierres sèches, ces murs doivent être restaurés et consolidés.

Les portails de fermeture des accès aux propriétés sont réalisés en bois traité de façon à conserver leur teinte naturelle. Les piliers des portails sont réalisés en pierres sèches.

Dans les bandes paysagères figurant aux documents graphiques, les clôtures doivent être doublées d'une haie constituée d'essence locale et intégrées à l'aménagement végétal de l'espace concerné (cf article 13).

11.4 – Dispositions relatives aux toitures

Dans la zone UP et le secteur UP1

Les toitures terrasses et les toitures en pente sont autorisées.

En cas de toiture en pente, la pente des toitures ne doit pas excéder 35%. Pour des raisons d'insertion au site, les matériaux et surfaces réfléchissants sont proscrits, à l'exception des panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés au volume de la construction afin de limiter leur impact visuel.

Dans le secteur UP2

La toiture terrasse doit être privilégiée. Ces terrasses peuvent être accessibles ou non. Elles reçoivent une protection de dalles de calcaire ou de gravillons clairs ou de teinte équivalente à celle de la pierre. Les chaînages hauts formant bandeau ainsi que les acrotères débordant des murs de façade sont interdits.

En cas de toiture en pente, la pente ne doit pas excéder 30%. Pour des raisons d'insertion au site, la couverture en bardeau de bois est souhaitable.

Les deux solutions de toiture peuvent être panachées sur une même construction.

11.5 – Dispositions relatives aux éléments bâtis vernaculaires

Tous les éléments bâtis caractéristiques du paysage du Piale, hérités de l'activité agricole, réseau de murs de pierre sèche, tramizzi, rivilins, barracones, etc, doivent être préservés dans leur intégrité visuelle. Ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur.

Article 12 zone UP – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles doivent être aménagées en dehors des bandes paysagères figurant aux documents graphiques.

Article 13 zone UP – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés ;
- des spécimens de qualité, notamment des oliviers.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doit faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

Les plantations et les aménagements paysagers réalisés sur le terrain doivent être conçus à partir d'essences locales.

13.2 – Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13.3 – Espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.4 – Les bandes paysagères

Les bandes paysagères indiquées aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un aménagement végétal à forte densité arborée de façon à constituer un écran végétal aux abords des voies.

La profondeur de la bande paysagère est comptée perpendiculairement à la limite du terrain longeant la voie concernée.

13.5 – Entretien des terrains

Les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires à l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

Article 14 zone UP - Coefficient d'occupation du sol

14-1 – Le coefficient d'occupation du sol

Dans la zone UP le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,06

Dans le secteur UP2, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,05

Dans le secteur UP1, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,10.

14-2 – La gestion du coefficient d'occupation du sol

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division intervenue postérieurement à l'approbation du PLU.