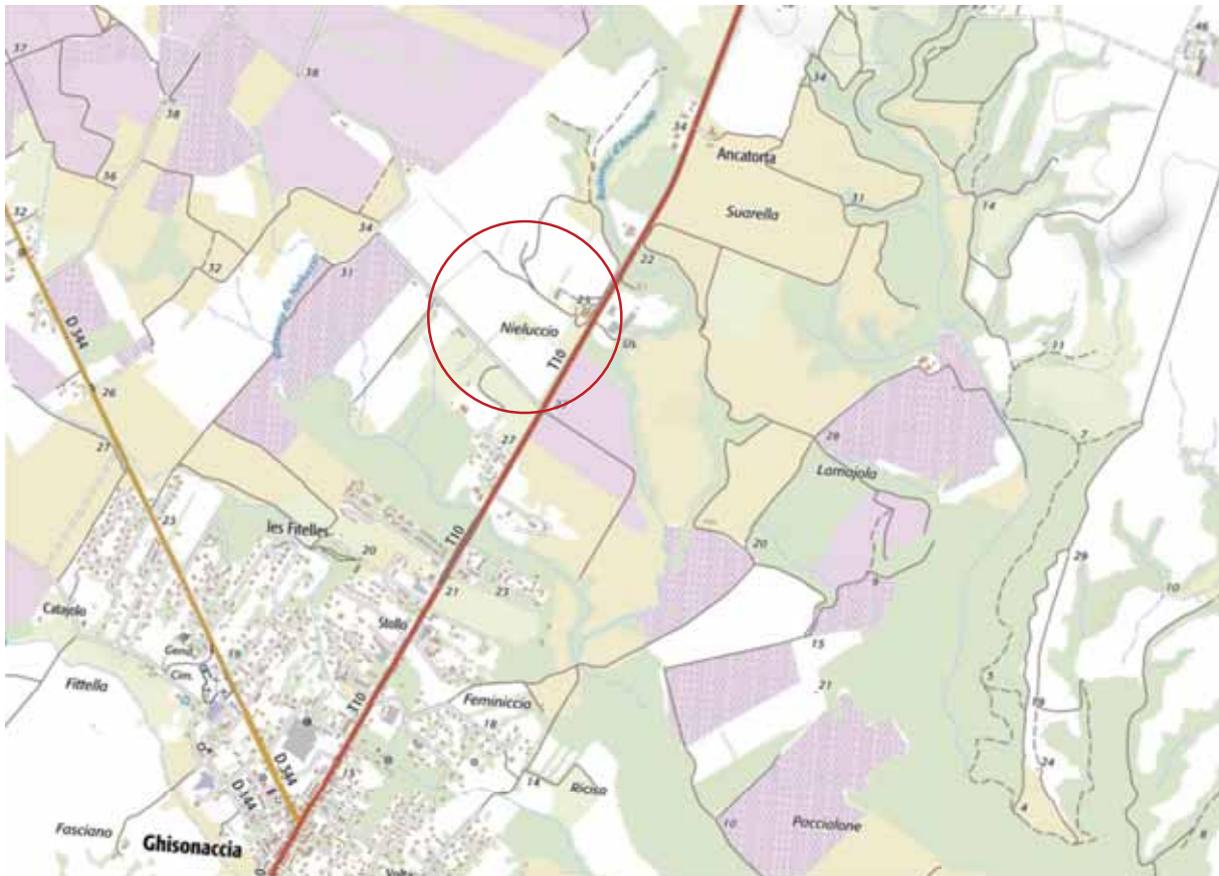


# PA 2 - Notice

Commune de **Ghisonaccia**  
Création d'une Zone Artisanale

## 1 - LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le terrain se situe sur la commune de Ghisonaccia en Haute Corse. Son emplacement à l'entrée Nord de la ville le rend attractif pour de futures activités artisanales.



*Carte IGN : Localisation terrain à l'entrée Nord de la ville de Ghisonaccia.*

## 2 - INFORMATIONS SUR LE TERRAIN

Le terrain d'assiette du projet se compose de 3 parcelles :

- BH 63 : 46 261 m<sup>2</sup>
- BH 89 : 388 m<sup>2</sup>
- BH 91 : 27 427 m<sup>2</sup>



L'accès au terrain se fait directement depuis la RN 198.



## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

- Règlement d'urbanisme :

Le terrain est inscrit dans la zone **UZa** du Plan Local d'Urbanisme de la commune.  
Les dispositions applicables à la UZa sont listées dans le règlement retranscrit ci-après.

- Loi sur l'eau:

Le terrain d'assiette du projet couvrant une superficie supérieure à 1ha, une déclaration de rejet des eaux pluviales sera réalisée parallèlement au dépôt du présent dossier.

- Dossier de défrichement :

Une demande préalable d'autorisation de défrichement sera jointe au permis d'aménager.

Carte : Zones dans lesquelles les projets sont soumis à demande préalable d'autorisation de défrichement.



- Examen du dossier au cas par cas:

Sans objet

## **ZONE UZ**

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

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

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

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

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

Sont également interdites :

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

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

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

2.1. - Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales  
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1. Conditions d'accès :

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

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

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

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

### 4.1. - Eau

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

### 4.2. - Assainissement

#### 4.2.1. - Eaux usées – Assainissement collectif

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

#### 4.2.2. - Eaux pluviales

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

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

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

#### 4.3 - Réseaux divers

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

#### 4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP, l'unité de collecte des déchets sera collective d'une superficie au moins égale à 8 m<sup>2</sup> rassemblant l'ensemble des locaux nécessaires à l'opération. Cette unité collective sera située à l'entrée de la desserte privée, ou de l'accès, de l'opération permettant une réduction des tournées des engins de collecte des déchets ménagers.

### ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N'est pas réglementé

#### ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 : la hauteur maximale des bâtiments est fixée :

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

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

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

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

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

#### ARTICLE UZ 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Règles générales :

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

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

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

### **Dispositions supplémentaires applicables aux zones UZa – Entrée de ville.**

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

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

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

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

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

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

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

12.1 Dispositions suivantes applicables à l'ensemble de la zone

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

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

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

*Stationnement des véhicules automobiles*

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

*Stationnement des 2 roues*

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

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

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

### 13.1 Dispositions Générales applicables aux zones UZ

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

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

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

#### Aires de stationnement

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

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

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

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

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

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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

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

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

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

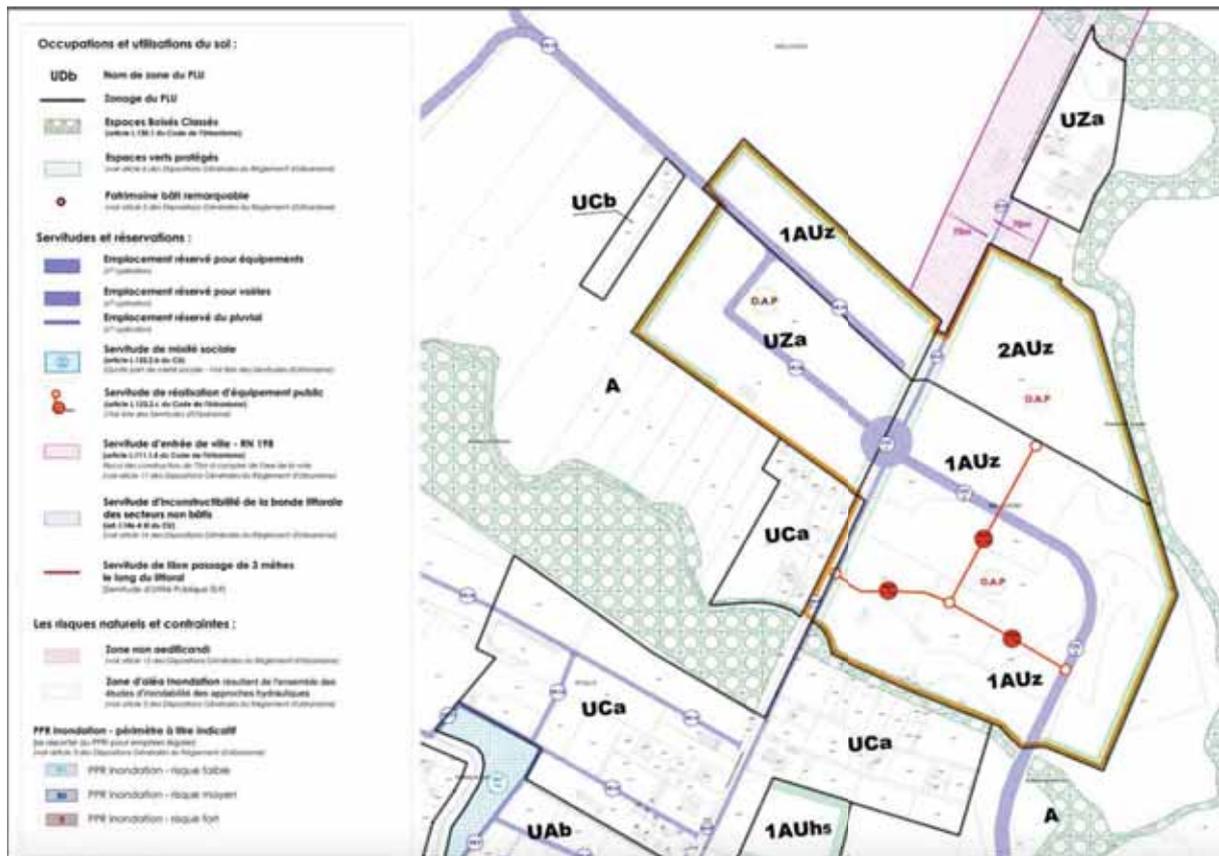
La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

### ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

### 3 – COMPOSITION DU PROJET

Le projet prévoit la création de 11 lots. Ces lots seront desservis au sein même de la parcelle par une voirie nommée VR 18 au PLU.



Cette voirie d'une emprise de 15 m de large se compose d'une voirie de 8m ainsi que de 4m de part et d'autre destinés à des trottoirs et espaces verts plantés d'arbres.

#### Aspect architectural :

Les constructions devront présenter des volumes simples. Les constructions annexes devront être accolées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux. Les projets participeront par leur architecture et le choix des matériaux à la mise en oeuvre d'une approche bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

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

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

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

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

### Aspect paysager :

Les unités foncières devront être traitées en espaces verts pour une superficie minimale de 30%.

Des noues de 5m de large seront créées en périphéries des parcelles afin de traiter les eaux de pluviales. Elles seront végétalisées avec des plantes locales ayant des capacités épuratoires de polluants et adaptées aux milieux humides. Les espèces invasives et la concentration d'espèces allergisantes est interdite.

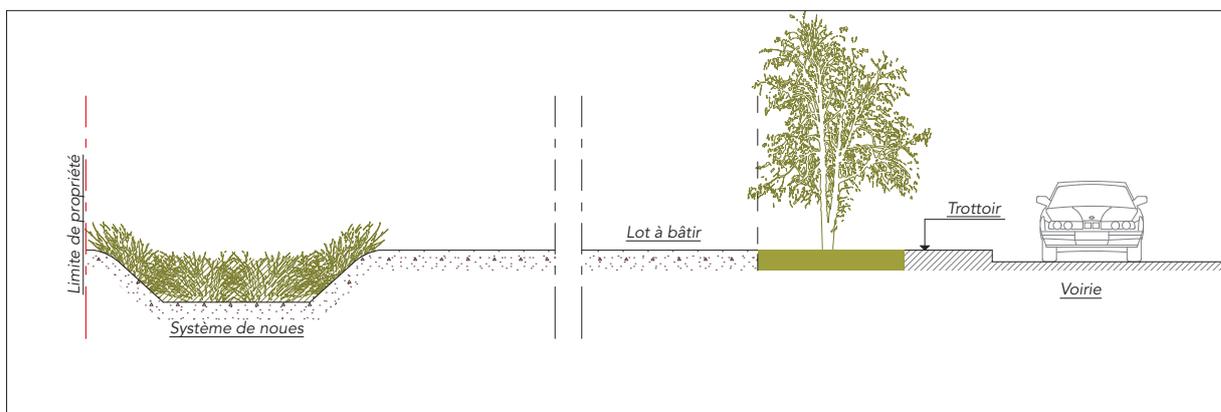
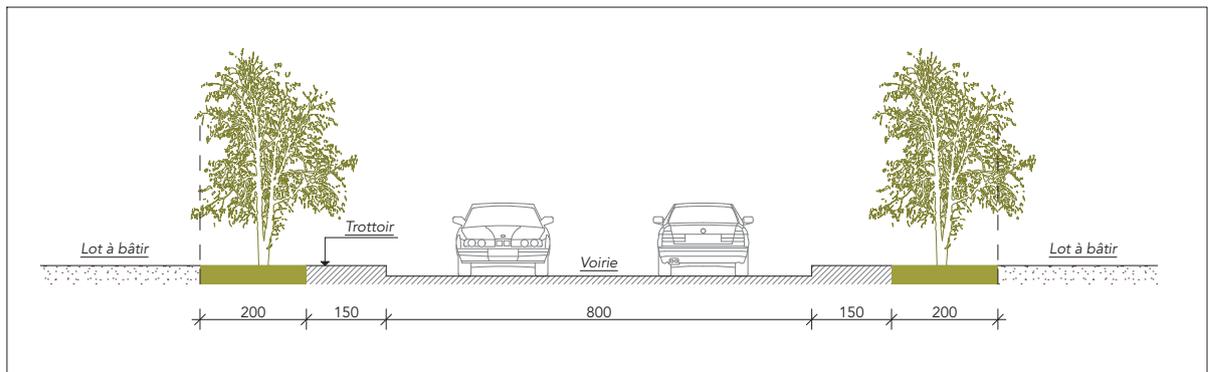


Schéma système de noues

Concernant les espaces verts paysagers des bords des voies, il sera planté un arbre de haut jet de 2 mètre de haut pour chaque tranche de 50m<sup>2</sup> de terrain concerné.



Coupe sur la voirie

Le long de la RN 198 des arbres de hautes tiges d'essences locales à grand développement de type Oliviers, chênes lièges, lentisques, micocouliers ...