

DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD  
COMMUNE DE PROPRIANO



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n°2**

**Règlement modifié**

**Zone UI  
Secteur U1a**

PLU approuvé par DCM du 01/07/2006  
Modification simplifiée approuvée par DCM du 10/11/2014



Le Concorde - 280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48  
Fax. : 04 94 89 97 44  
Mail : sec@luyton.fr





**Nota :**

La modification simplifiée n°2 ne concernant que le règlement de la zone UI, seul un extrait du règlement relatif à cette zone est annexé au présent dossier.

Par ailleurs, afin de faciliter leur compréhension et de pouvoir vérifier leur caractère éminemment limité, les modifications apportées sont :

- rédigées en **rouge**, lorsqu'elles constituent des additifs ou des corrections d'erreurs de plume;
- rédigées et barrées en **rouge**, lorsqu'elles constituent des suppressions.



# ZONE UI

Zone d'activités artisanales, commerciales ou de dépôts. Le secteur UIa est celui des entrepôts, bureaux et installations du port de commerce, situés sur le Domaine Public Maritime. Le secteur UIb est celui du lotissement artisanal de Tralavetu.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

#### 1 Rappels

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130-1 du code de l'urbanisme).

#### 2 Sont interdits

- les occupations et utilisations du sol, quelqu'en soit la nature, autres que celles prévues à l'article **UI-2**,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles prévues à l'article **UI-2**,
- les modes d'occupation du sol et installations prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des aires de jeux ou de sport, de stationnement, permanentes et ouvertes au public,
- l'aménagement de campings, de caravanings ; l'installation permanente de caravanes isolées ou de mobil-homes, sur roues ou posés au sol, sauf à titre provisoire,  
~~- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,~~
- les constructions préfabriquées, les bâtiments-types, les habitations en bois,
- les extensions des bâtiments sous forme d'ajouts dénaturant l'unité de volumétrie et de matériaux du bâtiment existant,
- les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, dès lors qu'ils ne sont pas complètement dissimulés.

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

#### 1 Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L et R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R. 331-1 et R. 311-2 du code forestier.

## 2 Occupations et utilisations admises sous condition

Les constructions et installations à usage d'entrepôts, de dépôts ou de commerce, les bureaux liés à ces installations, un logement de gardiennage par opération, les équipements techniques d'infrastructure, **les installations classées pour la protection de l'environnement**, la rénovation des constructions existantes et leur extension, dans la limite des conditions fixées par les autres articles,

### sous condition :

De respecter les prescriptions d'un plan d'organisation de chacune des zone UI, à l'exception des secteurs déjà construits, plan établi préalablement, fixant les voies et les emprises, et accompagné d'un règlement architectural précis.

#### ▪ En zone portuaire U1a :

**Uniquement** L'entretien, la démolition, la reconstruction et le réaménagement des installations **actuelles existantes**, dans le souci d'un meilleur aspect architectural, sur les seules emprises actuelles **définies par les AOT**,

**Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extensions des installations existantes sont autorisées, sous réserve de diminuer les nuisances.**

**Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous conditions :**

- **de constituer des activités ou services répondant aux besoins de l'activité économique de la zone ou du secteur ;**
- **de ne pas entraver de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement."**

#### ▪ En Ulb (Tralavettu) :

Les constructions et installations à usage d'entrepôts, de dépôts ou commercial, les bureaux liés à ces installation, s, un logement de gardiennage, les équipements techniques d'infrastructure, la rénovation des constructions existantes et leur extension, dans la limite des conditions fixées par les autres articles,

### sous condition :

- d'apporter une amélioration significative à l'aspect extérieur des constructions et à leurs abords (clôtures, plantations, voirie, etc ...)
- de réaliser *préalablement* un dispositif collectif de traitement des eaux usées qui fonctionne et soit conforme aux normes, *et dont l'épandage soit situé en dehors de la zone de protection des champs captants.*
- et pour le secteur Ulba d'extension de la zone, de répondre aux prescriptions urbanistiques et architecturales d'un projet d'aménagement d'ensemble couvrant tout ce secteur, établi sur levé topographique.

- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes soumises à déclaration ; en contrepartie des améliorations doivent être apportées afin de diminuer les nuisances et d'améliorer l'aspect extérieur du bâti et de ses abords,

**sous condition :**

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion, etc ...),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et l'assainissement), et avec les autres équipements collectifs,
- que leur volume, leur aspect extérieur et leurs abords soient compatibles avec les articles UI-10, UI-11 et UI-13 du présent règlement, ce qui implique, dans le cas d'une demande d'extension ou de réaménagement, l'obligation d'améliorer substantiellement les façades, les clôtures et d'une façon générale tous les abords.

## **SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI-3 ACCES - VOIRIE**

#### **1 Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit ouvrir directement sur une voie publique ou ouverte au public. L'accès doit répondre aux normes de sécurité en vigueur. Les accès sur la RN 196 doivent être limités et regroupés.

#### **2 Voirie**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir (art. R 111-4 du code de l'urbanisme).

En tout état de cause, les voies privées devront avoir un minimum de 8 mètres de largeur de plate-forme, et permettre de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées pour que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour sans difficulté.

## ARTICLE UI-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 Eau potable

Les constructions et installations doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

### 2 Assainissement

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au système public de traitement des eaux usées.

Dans les secteurs UIb et UIba de Tralavettu, elles doivent être raccordées au système collectif *renové* de traitement des eaux usées existant sur ce secteur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement réglementaire.

Les hydrocarbures doivent être recueillis à part, aux conditions réglementaires.

### 3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir *la maîtrise et l'épuration préalable* des eaux de surface et leur écoulement dans le réseau collecteur.

Le permis de construire doit décrire les ouvrages prévus, ainsi que la nature des revêtements de sol et leur capacité d'absorption des eaux de pluie.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4 Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UI-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrassements en vue de modifier le terrain et de créer des plateformes sur les terrains d'une pente supérieure à 15% devront faire l'objet d'une étude spécifique couvrant l'ensemble de la zone, étude conduite sur la base d'un relevé topographique du terrain et comportant toutes les indications utiles relatives à l'aspect du paysage fini, à la maîtrise du ruissellement des eaux de surface, aux pentes de la voirie, aux ouvrages de soutènement. Cette étude comportera un plan de masse avec indication des courbes de niveau *modifiées*

par le terrassement, ainsi que toutes les coupes nécessaires à la compréhension du projet. Cette étude devra être obligatoirement jointe aux permis de construire.

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

A défaut de reculs indiqués au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul :

- d'au-moins 10 mètres de l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun (voirie de desserte intérieure) ouverts à la circulation publiques,
- d'au-moins 30 mètres de l'axe de la route nationale (se référer en particulier à l'étude spécifique d'entrée de ville, jointe en annexe),
- et d'au-moins 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- **en zone portuaire secteur U1a, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies.**

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres, sauf cas de mitoyenneté prévu dans un plan de lotissement.

**En zone portuaire secteur U1a, les bâtiments peuvent être implantés en limite des AOT.**

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

La localisation des emprises au sol du ou des bâtiments devra figurer de façon précise sur les plans de lotissement couvrant l'ensemble de chaque zone.

## **ARTICLE UI-9 EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

L'emprise maximale des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain. Les emprises précises des bâtiments et des alignements doivent figurer sur les plans de lotissement.

**En zone portuaire secteur U1a, l'emprise maximale des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière transférée par le département à la commune.**

## **ARTICLE UI-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel fini au faîtage du toit ou au haut de l'acrotère, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

## 2 Hauteur absolue

Elle ne pourra pas excéder 10 mètres. Les équipements techniques d'infrastructure ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

### **ARTICLE UI-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour avoir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage, le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet, en particulier toutes les modifications apportées au terrain naturel aux abords de la construction :

- Le plan de masse doit figurer les accès, la clôture sur la voie publique (dessin de détail), le portail, les plantations d'arbres avec indication des essences, ainsi que pour les lotissements, le nouveau dessin des courbes de niveau résultant de la prise en compte des terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
- Les abords des façades doivent figurer dans les élévations.
- La coupe (ou les) doit indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
- La notice paysagère doit comporter au moins une vue perspective d'angle dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, vue colorée et ombrée, avec figuration des abords de la construction.
- Un levé topographique établi par un géomètre agréé est indispensable.

#### ■ Implantation des constructions et terrassements :

Les constructions doivent s'intégrer au terrain par une disposition de terrasses permettant d'épouser la pente du terrain, chaque terrasse ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur. Pour les terrassements sur des terrains d'une pente supérieure à 10%, s'applique l'article UI-5.

#### ■ Volumétrie des constructions :

Elle doit être simple et homogène, sans décrochements inutiles en toiture ou en façades.

#### ■ Toitures :

Elles seront en toitures terrasses, couvertes soit d'une étanchéité multicouches, soit d'une couverture métallique à faible pente dissimulée par l'acrotère.

#### ■ Maçonnerie enduite :

Tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.

Doivent être exclues, les colorations d'enduit blanches, ou claires, les colorations jaune ou ocre jaune, les colorations d'un gris froid (gris-bleu, gris-acier).

#### ■ Construction métallique :

Leur coloration devra faire l'objet, lors du permis de construire, d'un dessin coloré des façades situées dans leur contexte environnant.

▪ Clôtures sur voie publique :

Une attention particulière doit y être apportée, et les simples grillages sont interdits.

Un dessin doit être fourni au permis de construire.

Dans les lotissements, le lotisseur devra réaliser toutes les clôtures sur voie publique pour assurer l'unité architecturale nécessaire.

▪ Extensions de bâtiments, adjonctions :

Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine, et ne pas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment.

Dans la mesure du possible, les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

## **ARTICLE UI-12 STATIONNEMENT**

1 Le stationnement des véhicules - y compris les deux-roues - correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet;

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

2 Il est exigé :

- 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de bureaux ou surface de vente,
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de dépôts ou d'atelier.

La règle applicable aux constructions et installations non prévus ci-dessus est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.

## **ARTICLE UI-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligation de planter**

Le plan de masse doit figurer précisément le traitement des abords de la construction, la localisation des plantations, avec indication des essences, et les espaces libres.

1 Pour les lotissements, 10% de la superficie du terrain doit être réservé en espace libre de détente. Cette superficie ne devra en aucun cas servir au stationnement des véhicules ; des dispositions physiques doivent être prises sur le terrain pour empêcher l'accès des véhicules (surélévations du sol, etc ...).

2 Les arbres existants les plus significatifs doivent être conservés dans toute la mesure du possible ; ils doivent être indiqués sur le levé de géomètre.

3 Les limites parcellaires seront plantées de haies vives et d'arbres à feuillage persistant, en limite sur voie publique comme en limite séparative.

4 Les dépôts en plein air doivent être dissimulés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment hautes et d'une épaisseur d'au moins 2,50 mètres. Ces plantations doivent être entretenues de façon permanente.

En limite de la route nationale 196, un aménagement végétalisé conséquent devra dissimuler la zone UI. Cet aménagement paysager, d'une épaisseur d'au moins 15 mètres, devra faire l'objet d'un projet spécifique établi par un paysagiste professionnel, et devra être entretenu dans le temps. Ce projet devra être joint au permis de construire.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UI-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. maximum est fixé à 0,40.

