

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

**COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3 – REGLEMENT**

PLU arrêté le : **12 octobre 2007**

PLU approuvé le : **25 septembre 2008**

PLU modifié les : **19 septembre 2011, 21 mars 2013, 19 décembre 2014 et 19 juin 2015**

## SOMMAIRE

	Page
<b>1 - INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2 - REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	<b>4</b>
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	<b>4</b>
Article 3 : Division du territoire en zones	<b>5</b>
Article 4 : Adaptations mineures	<b>6</b>
Article 5 : Equipements publics	<b>6</b>
Article 6 : Reconstruction après sinistre	<b>6</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
Dispositions applicables à la zone Ua	<b>9</b>
Dispositions applicables à la zone Ub	<b>12</b>
Dispositions applicables à la zone Uc	<b>17</b>
Dispositions applicables à la zone Ud	<b>22</b>
Dispositions applicables à la zone Ue	<b>28</b>
Dispositions applicables à la zone Ug	<b>33</b>
Dispositions applicables à la zone Up	<b>36</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER</b>	<b>40</b>
Dispositions applicables à la zone AU	<b>41</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>45</b>
Dispositions applicables à la zone A	<b>46</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>49</b>
Dispositions applicables à la zone N	<b>50</b>

### 1 - INTRODUCTION

## PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

### 1. 2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres:

<b>TITRE I</b>	DISPOSITIONS GENERALES
<b>TITRE II</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
<b>TITRE III</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER
<b>TITRE IV</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
<b>TITRE V</b>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres **II** à **V** comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites  
**Article 2 :** Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 :** Accès et voirie  
**Article 4 :** Desserte par les réseaux  
**Article 5 :** Caractéristiques des terrains  
**Article 6 :** Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
**Article 7 :** Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8 :** Implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété  
**Article 9 :** Emprise au sol  
**Article 10 :** Hauteur maximum des constructions  
**Article 11 :** Aspect extérieur  
**Article 12 :** Stationnement  
**Article 13 :** Espaces libres et plantations



#### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol

## **2 - REGLEMENT**

### **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**





## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VILLE DI PIETRABUGNO.

## **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL.**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

**1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme** : Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111.2 : Salubrité et sécurité publique

R 111.3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique :

Tous travaux et installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir ou à l'autorisation des travaux et installations divers prévus par le code de l'urbanisme sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, suivant les dispositions de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret n° 86 192 en date du 5 février 1986 (article 442-6, alinéa 5)

R 111.4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement

R 111.14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

R. 111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

R 111. 21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique.

**2 - Périmètres visés à l'article R123-13** et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

Secteurs soumis au DPU (droit de préemption urbain) :

Les zones Ua, Ub des hameaux de Guaitella, Alzeto et Astima, Uc (ancienne usine Mattei) et Ud de bord de mer (section D feuille 1) sont concernées.

Secteurs soumis a déclaration préalable pour l'édification des clôtures :

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n° 051110-065 en date du 5 novembre 2010, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Secteurs soumis à permis de démolir

Conformément aux articles L.451-1, L.451-2, L.451-3, R.421-27 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n°051110-064 en date du 5 novembre 2010, le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du territoire communal.

Secteurs soumis au régime de participation pour le financement des voies nouvelles, réseaux :

L'ensemble du territoire communal en application des articles L332-11.1 et suivants.

**3 - Les articles L111-9, L111-10, L123-6, et L313-2**, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

**4 - L'article L421-4**, relatif aux opérations d'utilité publiques qui reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Il est rappelé ci-après :

**Article L421.4** : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**5 - Les servitudes d'utilité publiques**

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.





## **6- Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels :**

Un Plan de Prévention des Risques Inondation et un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendie de Forêt ont été étudiés.

Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt a été approuvé par arrêté préfectoral n°2010-272-009 en date du 29 septembre 2010.

Le Plan de Prévention des risques Inondation est applicable dès son approbation.

Des zones potentiellement amiantifères pour lesquelles existe une réglementation en matière de prévention des risques sanitaires est recensée sur la commune.

Dans la mesure où ses risques sont connus et étudiés, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

## **7 - Les règlements des lotissements**

Le maintien des règles propres aux lotissements peut être demandé en application des articles R422-22 et suivants après information faite par voie d'affichage pendant 2 mois en mairie conformément à l'article R442-24.

Les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues. On recense sur la commune quatre lotissements pour lesquels c'est le cas.

- Alti-di-luce,
- Cité Comte,
- Santa Lucia,
- Coste

## **8 - Autres réglementations**

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992 dite « Loi de l'eau » et ses décrets d'application.
- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit
- Les mesures de prévention des incendies contenues dans les articles L.322.1 du Code Forestier, notamment l'obligation de débroussaillage d'un périmètre de 50m ou de 100m autour des constructions et installations et du maintien en état débroussaillé.
- Arrêté Ministériel du 20 janvier 1982 protégeant les espèces protégées (Alyssum Corsicum)
- La loi du 2 Février 1995 dite loi de l'environnement
- Le schéma d'aménagement de la Corse (Décret du 7 Février)
- La loi Montagne du 9 janvier 1985
- La loi Littoral du 3 janvier 1986



## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs. Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les éléments de paysage identifiés. Il comporte également un zonage spécifique présentant les zones de risque naturelles : inondations et incendies.

**3-1 :** Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- Zone Ua : regroupe l'habitat ancien des villages,
- Zone Ub : regroupe l'extension de l'urbanisation des hameaux,
- Zone Uc : regroupe les secteurs à dominante d'immeubles collectifs
- Zone Ud : regroupe l'urbanisation en piémont, sous forme d'individuel,
- Zone Ue : regroupe l'urbanisation en bord de mer,
- Zone Up : cerne la zone portuaire ;
- Zone Ug : cerne le secteur de l'Etablissement hospitalier

**3-2 :** Les zones d'urbanisation future : sont repérées sur le document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent des zones destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat.



**3-3** : Les zones agricoles : sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement

**3-4** : Les zones naturelles : sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

**3-3** : Les emplacements réservés, les espaces boisés classés :

- Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur le document graphique du présent dossier PLU.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

**4-1** : Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle est rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L123-1 :

- nature du sol,
- configuration de la parcelle,
- caractère des constructions avoisinantes.

Elle doit rester limitée. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**4-2** : Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les nouvelles règles, ou qui ne sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 EQUIPEMENTS PUBLICS**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...).
- Des voies de circulations de quelque nature qu'elles soient, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

#### **ARTICLE 6 CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, selon l'article L111-3, une reconstruction à l'identique du bâtiment détruite ou démoli dès lors qu'il a été régulièrement édifié (conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou avant l'institution des autorisation d'urbanisme), pourra être autorisée si cette reconstruction intervient dans les dix ans à compter de la destruction ou de la démolition.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et des Plans de Préventions des Risques Naturels et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt

architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. En aucun cas, aucune extension ne sera acceptée.

