PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 4

RAPPORT DE PRESENTATION

URBA - DÉVELOPPEMENT
AGENCE D'URBANISME
Chemin du Ranochietto - 20167 Alata
SIRET: 813 667 930 RCS AJACCIO

Sommaire

Préambule : Contexte et exposé des motifs.....3

I. LES MODIFICATIONS CARTOGRAPHIQUES.....6

A. Les emplacements réservés 6

1.Destination des emplacements réservés par les PLU 6

2.Champ d'application des emplacements réservés :.....6

3.Bénéficiaires des emplacements réservés : 7

4.Les modifications des emplacements réservés 7

B. Correction des erreurs matérielles de la modification n° 3 16

C. Droit de préemption urbain 19

D. Plan de Prévention des Risques Inondation 20

E. Les secteurs à plans de masse - zone AUm..... 21

Sci Maestrale..... 22

Les Terrasses de Toga..... 24

F. Mise à jour du zonage de la zone Up 27

II. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES 28

A. Correction des articles 11 : traitement des toitures . 28

B. Précision dans les articles 11 concernant l'implantation et l'adaptation au sol des constructions .. 32

C. Correction des articles 11 : traitement des clôtures . 33

D. Zone UA : installation des petits commerces de proximité..... 36

E. Coefficient d'emprise au sol / Coefficient de végétalisation 37

F. Modification des articles 6 : implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques..... 42

G. Majoration des règles de construction : mise en œuvre de l'article L.151-28 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.... 43

H. Harmonisation des articles 10 : hauteur des constructions..... 51

I. Dispositions générales du PLU (mises à jour et EICSP).....52

J. Mise à jour des articles du Code de l'Urbanisme et rectifications matérielles 53

III. LES PIECES ANNEXEES.....54

A. LA PALETTE DES COULEURS 54

B. LE LEXIQUE 55

LISTE DES PIECES ANNEXEES au présent rapport.....56

Préambule : Contexte et exposé des motifs

La Commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2008, modifié les 19 septembre 2011, 21 mars 2013, 19 décembre 2014 et 19 juin 2015, mis à jour les 16 avril 2009, 23 décembre 2010 et 29 octobre 2015. Afin de procéder à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme opposable aux autorisations d'occupation des sols et notamment de rectifier quelques erreurs matérielles, éclaircir certains points règlementaires, procéder à des mises à jour et d'une manière générale permettre une meilleure compréhension du document, la Commune a délibéré le 16 octobre 2015 pour lancer une procédure de modification n° 4 portant sur les principaux points suivants :

- Rectification de 3 erreurs matérielles dans le cadre de la modification n°3 : quelques parcelles de surface très réduites ont été intégrées par erreur de transcription ;
- Des modifications réglementaires notamment sur le contenu des articles 6, 9, 10, 11 et 13 du règlement des zones ;
- La mise en œuvre de l'article L.151-28 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme ;
- Le rajout dans les dispositions générales du PLU d'un article 7 relatif aux modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectifs et services publics (EICSP) ;
- L'actualisation du tracé de deux emplacements réservés afin de permettre la mise en œuvre de voies de desserte de la Commune ;
- La modification de la liste des emplacements réservés ;
- La mise à jour de deux plans masse des projets situés en zone AUm ;
- L'intégration de la carte du droit de préemption urbain dans la liste des annexes du PLU ainsi que la mise à jour du Plan de Prévention des Risques Inondation ;
- L'actualisation de la palette des couleurs à annexer au Plan Local d'Urbanisme…

Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière et ne comportent pas de risques de nuisance, la procédure de modification est adaptée.

<u>LA PROCEDURE DE MODIFICATION</u>

Levant les ambiguïtés qui subsistaient sur ce point, la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure normale d'adaptation de ce plan. Sous le régime antérieur, la révision était, en effet, la procédure la plus employée y compris pour des changements mineurs qui n'auraient nécessité qu'une simple modification.

Puis l'ordonnance du 5 janvier 2012 a réformé les différentes procédures applicables. Désormais, sous réserve des cas dans lesquels une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (C. urb., art. L.153-36).

Des précisions sont apportées par l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme aux termes duquel la modification « classique » peut avoir pour objet :

— de majorer de plus de 20 % les possibilités de

construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

— de diminuer ces possibilités de construire ;

— de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le PLU ne peut être modifié (la révision est requise) lorsqu'il est envisagé (C. urb., art. L. 153-31) :

— de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

— de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

— de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance…

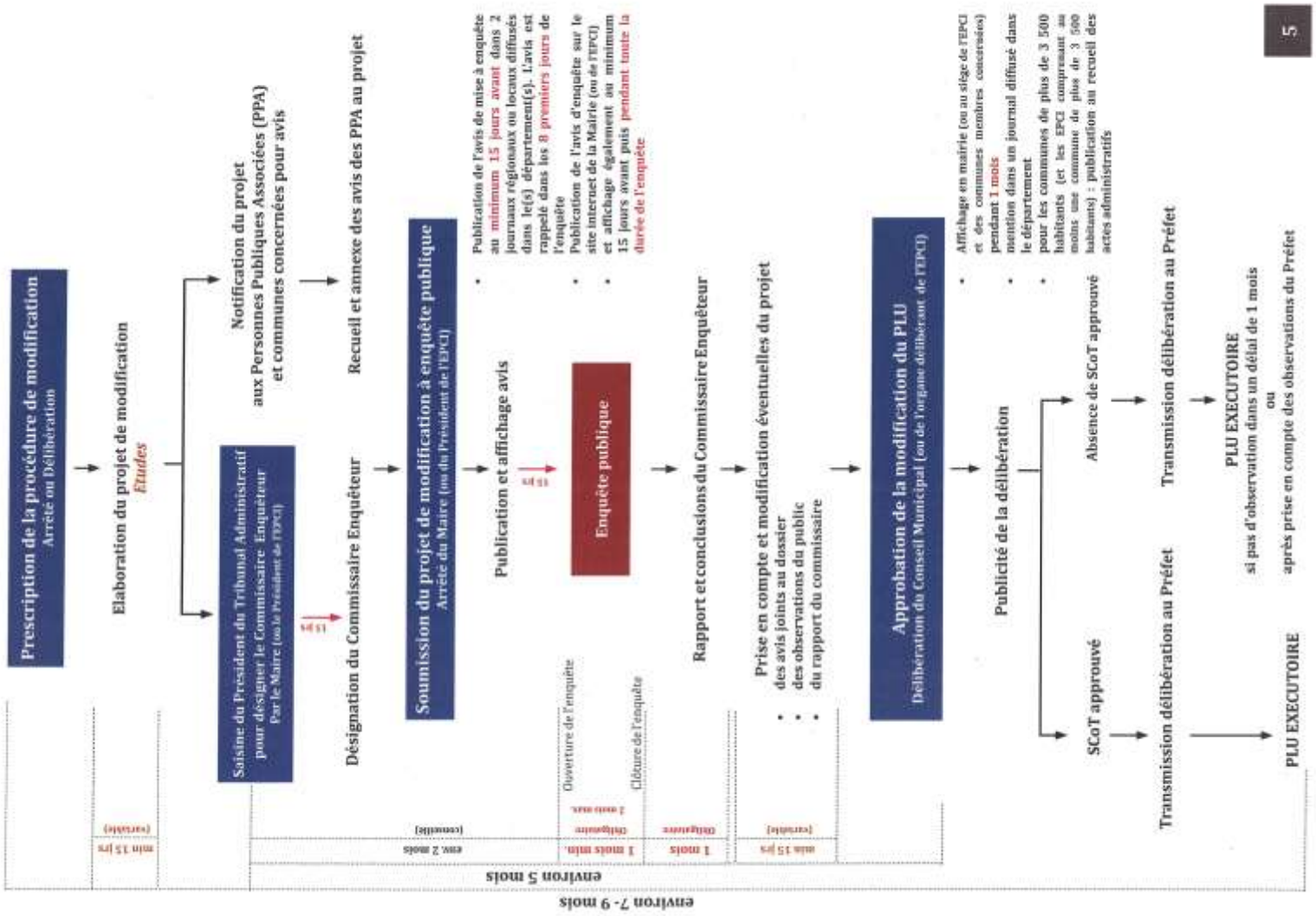
L'initiative de l'engagement de la procédure de modification est dévolue au Maire (ou au Président de l'EPCI si l'Etablissement est doté de la compétence PLU). Une délibération de l'organe délibérant n'est pas requise sauf, depuis la loi ALUR, si la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. Il s'agira alors de justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

PROCEDURE :

- Le Maire (ou le Président de l'EPCI) établit le projet de modification et le notifie, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme (ainsi qu'aux communes couvertes ou concernées par le projet de modification).
- Le Préfet, au travers du porter à connaissance, communique ensuite à la collectivité qui souhaite modifier son PLU toute disposition législative ou réglementaire applicable au territoire concerné.
- Le Maire (ou le Président de l'EPCI) saisit le Président du Tribunal Administratif, lequel désigne dans les 15 jours un commissaire enquêteur et un suppléant. Le projet de modification est soumis à enquête publique par arrêté du Maire (ou du Président de l'EPCI) et après association du Commissaire enquêteur à la détermination des modalités d'enquête.

Les avis émis par les PPA doivent être joints au dossier d'enquête. A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire.

- Le projet éventuellement modifié doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI).
- Si le PLU porte sur un territoire couvert par un SCoT, il est exécutoire dès sa publication et sa transmission au Préfet. Par contre, si le PLU ne porte pas sur un territoire couvert par un SCOT ou comporte des dispositions tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH), il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet qui exerce alors un contrôle de légalité approfondi.


Prescription de la procédure de modification
Arrêté ou Délibération
Elaboration du projet de modification
Études
Saisine du Président du Tribunal Administratif pour désigner le Commissaire Enquêteur
Par le Maire (ou le Président de l'EPCI)
15 jrs
Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) et communes concernées pour avis
Recueil et annexe des avis des PPA au projet
Désignation du Commissaire Enquêteur
Soumission du projet de modification à enquête publique
Arrêté du Maire (ou du Président de l'EPCI)
Publication et affichage avis
15 jrs
Publication de l'avis de mise à enquête au minimum 15 jours avant dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le(s) département(s). L'avis est rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête
Publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la Mairie (ou de l'EPCI) et affichage également au minimum 15 jours avant puis pendant toute la durée de l'enquête
Enquête publique
Ouverture de l'enquête
Clôture de l'enquête
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur
Prise en compte et modification éventuelles du projet
des avis joints au dossier
des observations du public
du rapport du commissaire
Approbation de la modification du PLU
Délibération du Conseil Municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI)
Affichage en mairie (ou au siège de l'EPCI et des communes membres concernées) pendant 1 mois
mention dans un journal diffusé dans le département
pour les communes de plus de 3 500 habitants (et les EPCI comprenant au moins une commune de plus de 3 500 habitants) : publication au recueil des actes administratifs
Publicité de la délibération
SCoT approuvé
Absence de SCoT approuvé
Transmission délibération au Préfet
Transmission délibération au Préfet
PLU EXECUTOIRE
si pas d'observation dans un délai de 1 mois
ou
après prise en compte des observations du Préfet
PLU EXECUTOIRE
min 15 jrs
(variable)
environ 5 mois
max. 2 mois
(variable)
1 mois min.
Délibérer
2 mois max.
1 mois
Délibérer
(variable)
min 15 jrs
environ 7- 9 mois
5

I. LES MODIFICATIONS CARTOGRAPHIQUES

A. Les emplacements réservés

La Commune souhaite actualiser deux tracés d'emplacements réservés de son PLU car ceux-ci ne sont plus adaptés aux études réalisées.

1. Destination des emplacements réservés par les PLU :

Pour tenir compte des différentes utilisations des sols, les autorités compétentes pour élaborer les documents d'urbanisme sont conduites à découper le territoire concerné en autant de zones qu'il y a de modes d'occupation ou d'utilisation.

L'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme impose aux plans locaux d'urbanisme (PLU) de délimiter des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles ou agricoles et forestières. Cette technique du zonage permet d'identifier et de distinguer les secteurs résidentiels, agricoles, commerciaux, industriels, etc. tout en localisant les équipements publics.

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Réservés notamment aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

2. Champ d'application des emplacements réservés :

Si la liste résultant des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, visant les équipements et installations susceptibles de bénéficier de la procédure d'emplacement réservé a un caractère limitatif, le champ d'application de ces mêmes emplacements réservés a une portée générale.

L'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme ouvre aux PLU la possibilité de réserver, dans cette rubrique, "un terrain bâti ou non bâti". Sont donc visés les biens immeubles jugés nécessaires à l'accueil de l'ouvrage public, de la voie publique, de l'installation d'intérêt général ou de l'espace vert.

La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée.
Elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés mais doit être délimitée avec précision (CE, 30 janvier 1991, Gascon, MTP 29 mai 1991).

3. Bénéficiaires des emplacements réservés :

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale) ou un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

4. Les modifications des emplacements réservés

Les deux emplacements réservés à modifier sont les n° 1 et n° 4 en ce qui concerne leur tracé.

L'ER N °1 : ROUTE DE DESENCLAVEMENT Route Sainte Lucie / Toga

La nécessité de maintenir cet emplacement réservé :
Par la réalisation de cet emplacement réservé, il s'agit de construire une nouvelle route entre la partie urbaine située à l'Est -façade littorale- quartier de Toga et les hameaux supérieurs où sont présents notamment la Mairie et l'Ecole Pierre-Toussaint Braccini.

La motivation principale de cette nouvelle route est de permettre de retrouver l'unité communale impactée négativement en 1860 par l'abandon d'une grande partie de son territoire à la Commune de Bastia nécessaire à l'extension de son port de commerce.

En effet, il est inévitable actuellement pour se rendre d'un quartier à un autre (de la montagne au littoral), d'emprunter la route communale Sainte-Lucie, de poursuivre sur la route départementale 31 hors agglomération et enfin de terminer son trajet en agglomération de Bastia dans une circulation dense avec des stationnements des deux côtés de la voie (la rue Impératrice Eugénie, le boulevard Graziani, la rue Luce de Casabianca, et le boulevard de Toga). Il est à noter qu'une partie de ce trajet est interdite aux poids lourds.

Le deuxième accès par la Commune de Bastia est toujours possible en empruntant la route départementale 231 : c'est l'accès « historique » et principal aux hameaux de Ville-di-Pietrabugno, la route de Pietrabugno. Une route de montagne de plus de quatre kilomètres, sinueuse, étroite et qui est aujourd'hui interdite à la circulation aux véhicules d'une longueur supérieure à 10 mètres (arrêté de la Collectivité de Corse N° 862 B du 29 mai 2018) – Il est donc évident de constater que la vocation première du réseau routier départemental à relier les villes entre elles n'est plus assurée.

Dans ces conditions et à la demande de la population, cette route permettra de mieux répartir le flux de circulation sur les deux bassins versants de la Commune de Ville-di-Pietrabugno : le versant Sud en direction de la vallée de Fango et le versant Nord Est dans la vallée du Ruisseau de Toga - Vallée du Bertrand. Cela permettra aussi de résoudre le problème de circulation des poids lourds, des cars scolaires ainsi que des véhicules de lutte contre les incendies.

L'inscription de cette nouvelle route dans un maillage intercommunal n'est pas à exclure en cas de difficultés de circulation sur l'axe principal Bastia/Cap Corse à la sortie Nord de Bastia. Un nouvel accès qui contribuera également à « libérer » la circulation en cas de blocage des trémies de Toga et du rond-point « Noguès », ou du tunnel du vieux Port.

<u>En ce qui concerne la présente modification :</u>
Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 25 septembre 2008 avec un tracé prévu pour l'ER n° 1 et le libellé suivant : « Route – voie de désenclavement Alti di Luce/Toga ».

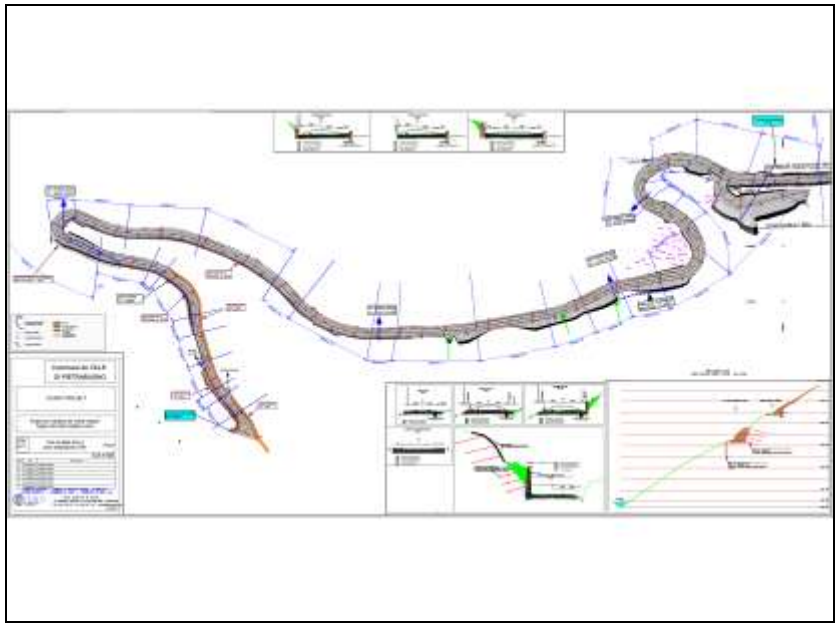
Les études techniques réalisées en 2014 et 2015 ont confirmé la faisabilité technique de cette voie avec quelques adaptations nécessaires en raison de la configuration des terrains.

Dans sa délibération n° 190615-058 du 19 juin 2015, le Conseil Municipal a approuvé l'avant-projet de cette nouvelle route et a donné au maire l'autorisation d'entreprendre toutes les démarches nécessaires.

Il est nécessaire de préciser que le nouveau tracé proposé, assez proche de celui proposé en 2008, n'impacte pas les Espaces Boisés Classés du PLU. La modification du tracé n'a pas d'impact environnemental (projet de dossier d'étude d'impact de novembre 2017). Dans le cadre de l'élaboration du prochain PLU, il pourrait également être envisagé la jonction des deux espaces boisés classés afin d'assurer une continuité écologique.

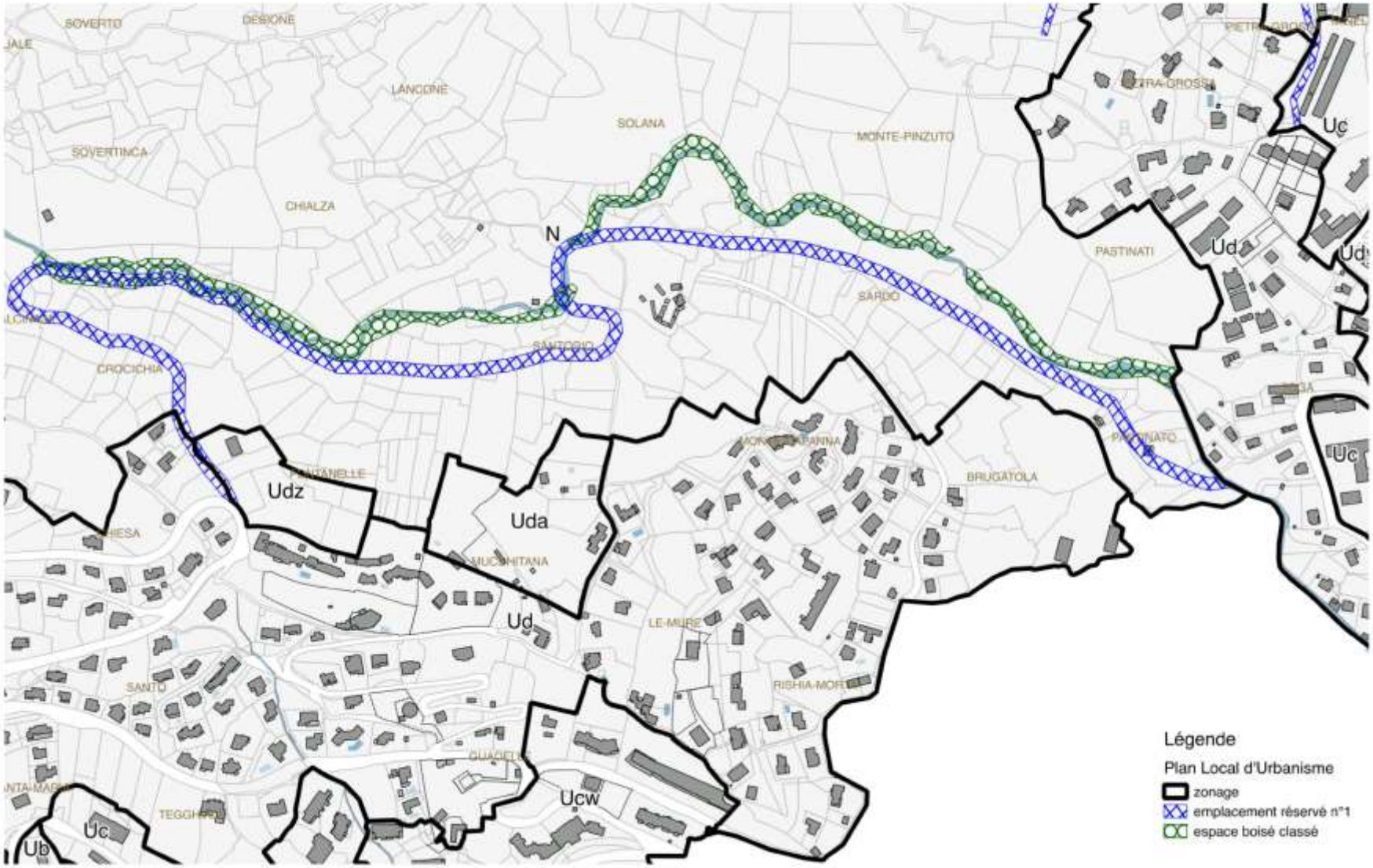
Par ailleurs, il tient compte des emprises foncières nécessaires à sa mise en œuvre.

Tracé partiel du projet technique routier

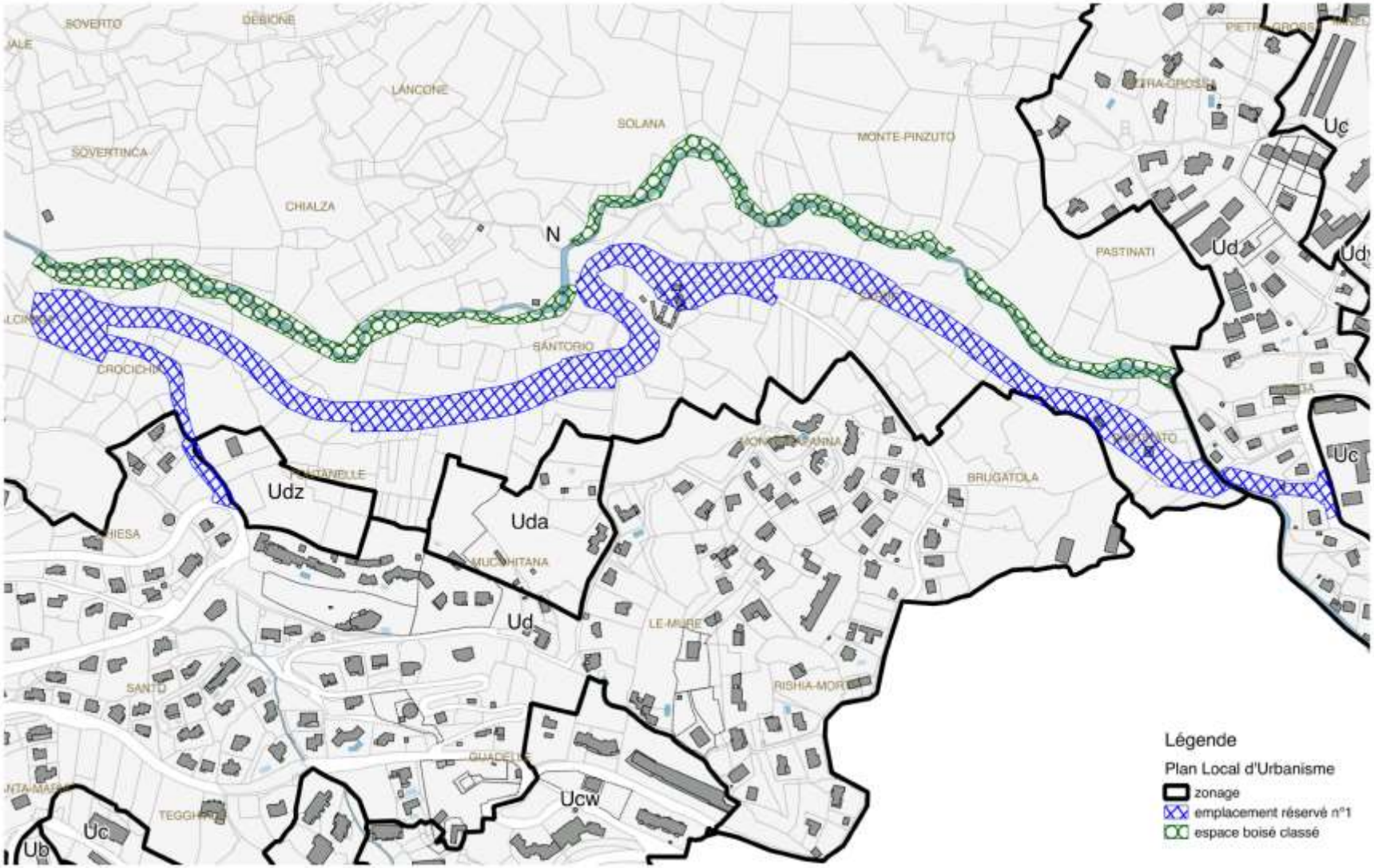


Tracé de l'EMPLACEMENT RESERVE ACTUEL AU PLU - report sur photo aérienne

EMPLACEMENT RESERVE N°1 ACTUEL



EMPLACEMENT RESERVE N°1 MODIFIE



L'ER N° 4 : LIAISON NOUVELLE ENTRE FANGO ET RD 31

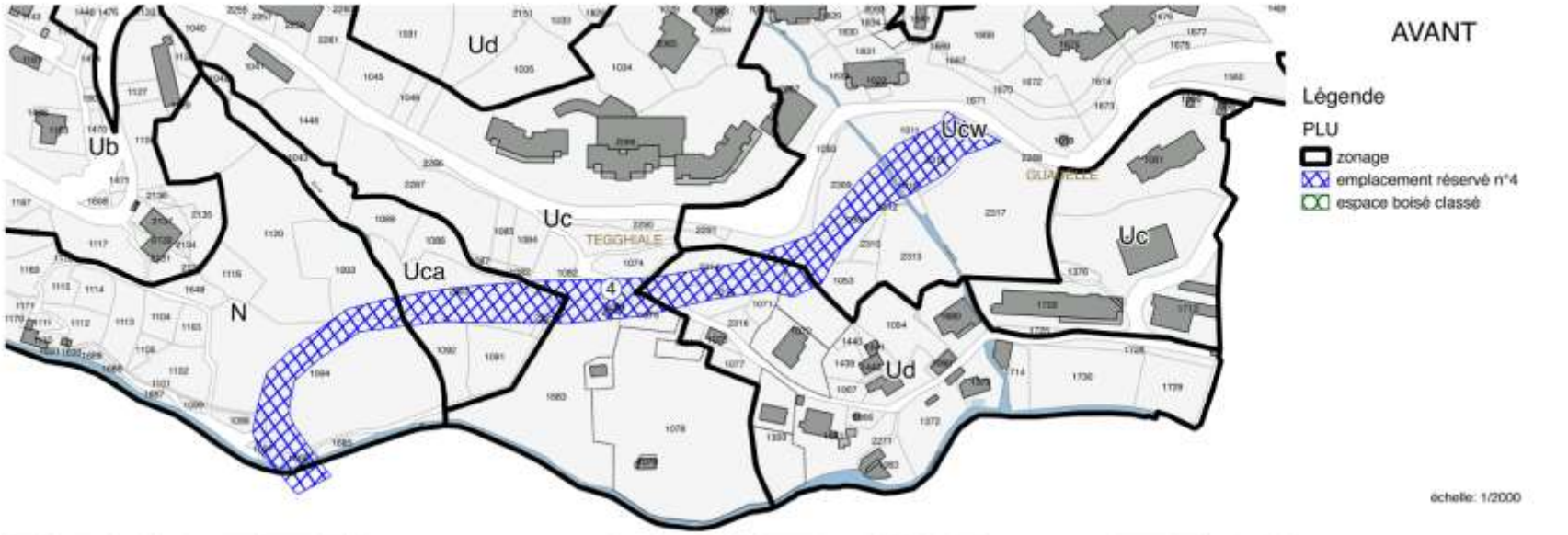
L'emplacement réservé n°4 est déjà matérialisé au PLU. Il a pour objet de permettre la création d'une voie de liaison entre le quartier du Fango et la Route Départementale 31.

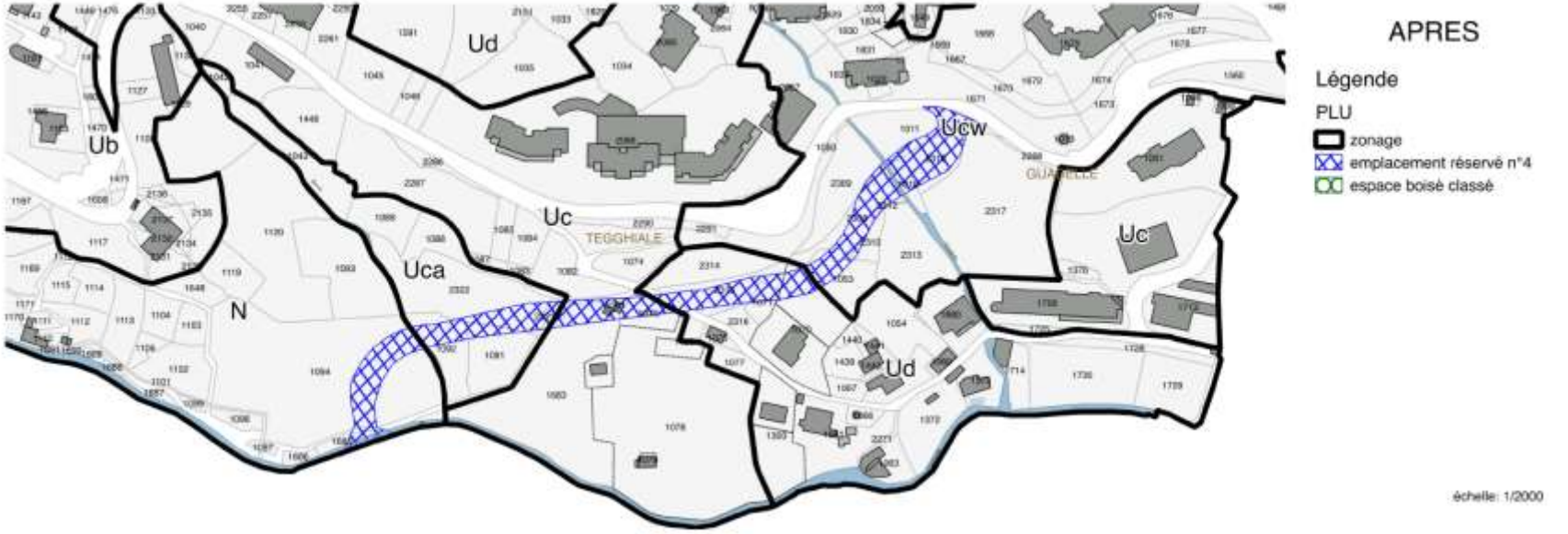
En effet, par délibération du 10 mai 2011, le Conseil Général décidait de se prononcer sur le choix de la variante n°3.

Le Conseil Général a par la suite validé l'avant-projet établi sur la base de cette variante par délibération en date du 19 décembre 2013.

Aussi, le tracé de l'emplacement réservé nécessite un ajustement sur la base de l'avant-projet et suite à l'acquisition par le Département (la Collectivité de Corse à ce jour) de plusieurs parcelles comprises dans le fuseau prévu.

Tracé de l'EMPLACEMENT RESERVE ACTUEL AU PLU - report sur photo aérienne


AVANT
Légende
PLU
zonage
emplacement réservé n°4
espace boisé classé
Ud
Ub
Ucw
Uc
TEGGHIALE
Uca
N
4
Uc
Ud
échelle: 1/2000


APRES
Légende
PLU
zonage
emplacement réservé n°4
espace boisé classé
Ud
Ub
Ucw
Uc
TEGGHIALE
Uca
N
Uc
Ud
échelle: 1/2000

Liste actuelle des emplacements réservés

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

PLAN LOCAL D'URBANISME

5.4 – EMPLACEMENTS RESERVES

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**

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Route – voie de désenclavement Alti di Luce/Toga	Commune	19.347 m²
2	Voie ouvrage de protection collective PPRIF	Commune	6m de large 3.252 m²
3	Aménagement espace public – espace culturel	Commune	7.500 m²
4	Liaison nouvelle entre Fango et la RD 31	Conseil Général De la Haute-Corse	6.920 m²

Liste modifiée des emplacements réservés

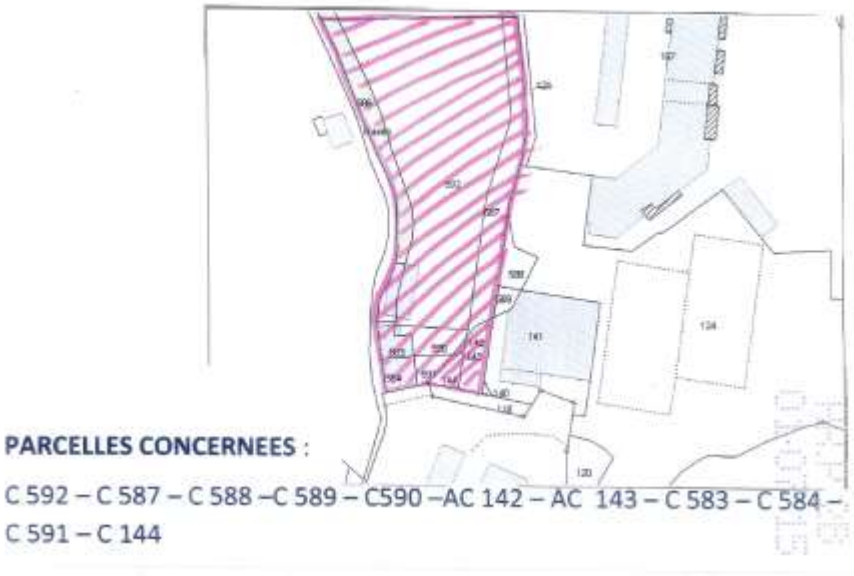
Numéro	Nature	Description	Surface (m^2)	Plateforme	Emprise (m2)	Bénéficiaire
1	Emplacement réservé	Route Communale voie de désenclavement Sainte Lucie / Toga	42 900m^2			Commune
2	Emplacement réservé	Voie ouvrage de protection collective PPRIf	3252m^2	6 mètres de large		Commune
3	Emplacement réservé	Aménagement Espace public – Espace culturel	7500 m^2			Commune
4	Emplacement réservé	Liaison nouvelle entre Fango et RD 31	5484 m^2			Collectivité de Corse

B. Correction des erreurs matérielles de la modification n° 3

1. Correction de la page 13 du rapport de présentation de la modification n° 3 : liste des parcelles

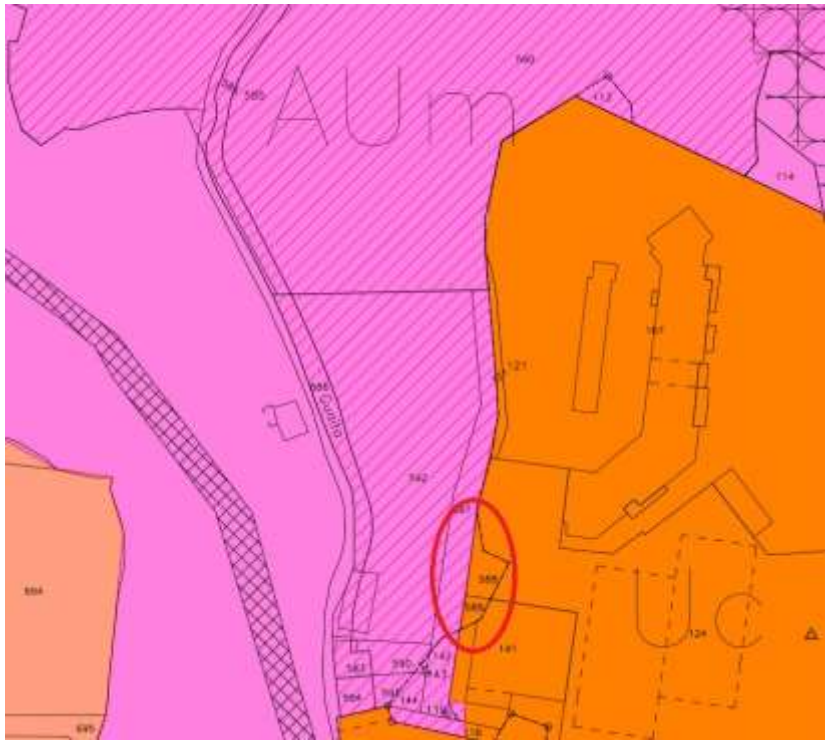
Lors de la rédaction du rapport de présentation de la modification n° 3 du PLU, il avait été porté, par erreur, sur la légende du schéma de la page 13, les parcelles C 588 et 589.

Extrait de la page 13 du rapport de présentation de la modification n°3 du PLU



Celles-ci, propriétés de la Commune et situées en zone Uc, n'entraient pas dans le périmètre de la modification n° 3.

Le présent rapport confirme le classement des parcelles C 588 / 589 en zone UC du PLU tel que mentionné sur le zonage approuvé.

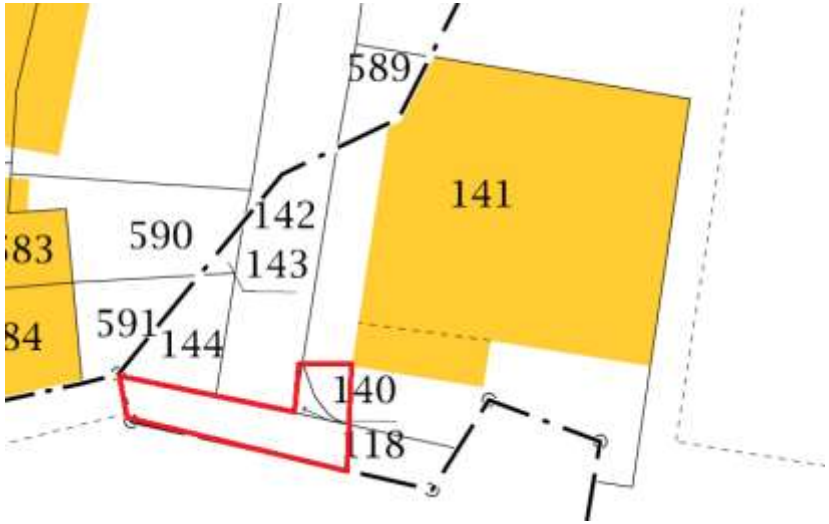


2. *Correction de la page 13 du rapport de présentation de la modification n° 3 : liste des parcelles*

A l'inverse, il a été omis de citer sur cette même page 13 (voir ci-avant), les parcelles AC 140 / 118p / 141 p alors qu'elles faisaient partie de la zone AUm.

En effet, ces 3 parties de parcelles qui représentent environ 70m² ont été omises dans le rapport de présentation (alors qu'il semblait logique qu'elles soient incluses dans la zone AUm vu leur localisation) mais ont été intégrées en zone Aum sur le plan de zonage du PLU.

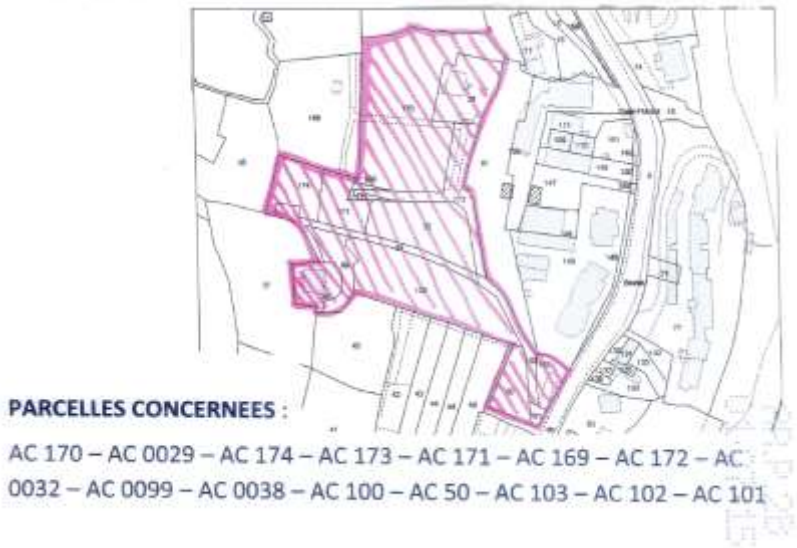
Le présent rapport confirme le classement des parcelles AC 140 / 118p / 141 p en zone AUm du PLU tel que mentionné sur le zonage approuvé.



3. *Correction de la page 14 du rapport de présentation de la modification n° 3 : liste des parcelles*

Toujours lors de la rédaction du rapport de présentation de la modification n° 3 du PLU, il avait été omis de citer sur la légende du schéma de la page 14, la parcelle AC 33 alors qu'elle fait partie du périmètre concerné.

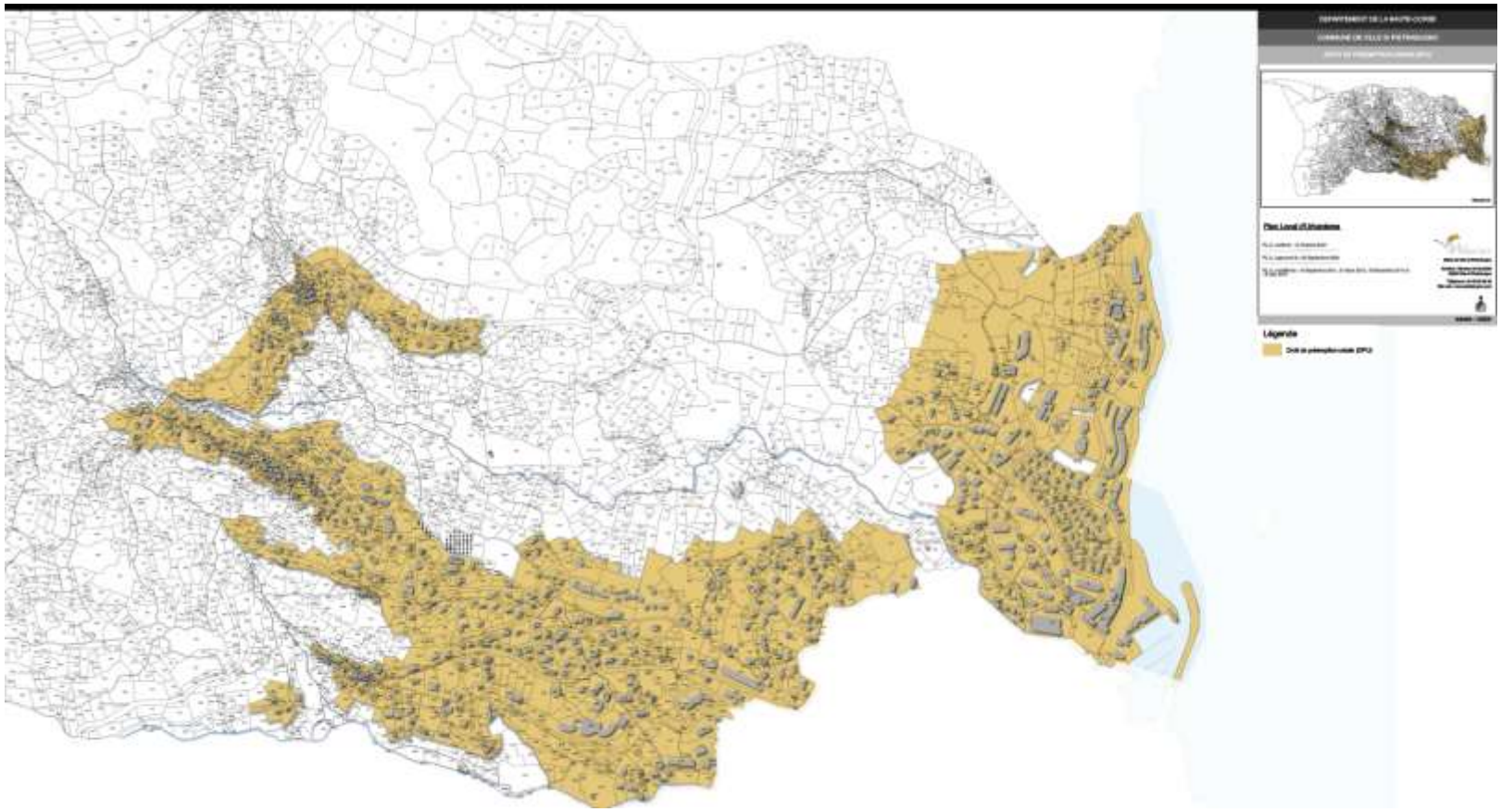
Extrait de la page 14 du rapport de présentation de la modification n°3 du PLU



Le présent rapport confirme le classement de la parcelle AC 33 en zone AUm du PLU tel que mentionné sur le zonage approuvé.

C. Droit de préemption urbain

Par délibération en date du 9 avril 2015, le Conseil Municipal a souhaité étendre l'exercice du droit de préemption à l'ensemble des zones urbaines et zones d'urbanisation futures délimitées par le PLU. Ce périmètre, tel que figuré ci-après, sera annexé au PLU.
Il s'agit, pour la Commune, d'avoir la possibilité de se constituer des réserves foncières qui recevront à terme des opérations destinées à favoriser son développement économique et social et toutes actions spécifiques entrant dans le cadre des actions définies à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme.



D. Plan de Prévention des Risques Inondation

Bref historique :

Le plan de prévention des risques d'inondation concerne les bassins versants du Corbaïa, Lupino, Monserato, Guadello, Fango et Toga situés sur les communes de Bastia et de Ville-di-Pietrabugno.

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRIn) a été prescrit par arrêté préfectoral du 4 décembre 1998. Il a été approuvé le 10 août 2015 concernant le territoire de Ville-di-Pietrabugno.

Un arrêté n° ar291015-193 du 29 octobre 2015 portant mise à jour n°3 du PLU a ainsi été pris afin de rajouter aux annexes du PLU la servitude d'utilité publique relative au PPRin.

Concernant la modification graphique envisagée :

Le PLU de la commune ayant été approuvé le 25 septembre 2008, il avait été reporté, sur les planches graphiques du PLU, le zonage PPRIn défini entre la prescription en date du 4 décembre 1998 et l'approbation du PLU (concernant l'aléa débordement de cours d'eau).

Or, il s'avère que des ajustements ont été effectués à l'approbation du PPRIn en date du 10 août 2015. Ainsi, il apparaît, sur certains secteurs, des discordances entre les planches graphiques du PLU approuvé et celle du PPRIn en vigueur.

Il est donc important de procéder à une mise à jour des planches graphiques du PLU de manière à intégrer le zonage du PPRIn approuvé concernant « l'aléa inondation par débordement de cours d'eau ».

Une version consolidée du zonage du PLU avec report de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau du PPRIn approuvé le 10 août 2015 est annexé au présent rapport.

Concernant la représentation des talwegs ou le second aléa (« aléa inondation par ruissellement urbain ») mentionné dans le PPRIn, il convient de se référer aux documents graphiques du PPRIn approuvé et annexé au PLU. En effet, le second aléa concerne la quasi-totalité des zones urbanisés du PLU et sa représentation sur le zonage du PLU n'est pas possible à intégrer pour des raisons de lisibilité.

E. Les secteurs à plans de masse - zone AUm

Régi par l'ancien article R.123-12 5° du Code de l'Urbanisme, le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. Les plans de masse font donc partie des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme. Ils constituent à ce titre une forme d'expression réglementaire du plan, que le code de l'urbanisme réserve à des situations particulières. En tant qu'expression graphique d'une règle d'urbanisme, ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions. Il n'y a donc pas de spécificité du régime juridique des plans de masse en tant qu'ils expriment des règles d'emprise au sol (art. 9) ou de hauteur (art. 10), même si ces règles sont parfois plus faciles à exprimer graphiquement et ont donc vocation, davantage que d'autres, à se trouver dans ces plans de masse.

Les caractéristiques d'un plan de masse – document graphique en trois dimensions – le rendent particulièrement adapté à des règles précises d'implantation et de hauteur.

La commune de Ville-di-Pietrabugno a notamment autorisé la réalisation de deux opérations utilisant ce dispositif.

Les opérations SCI MAESTRALE et SNC LES TERRASSES DE TOGA sont en effet, actuellement en cours.

Les deux opérations avaient fait l'objet d'une discussion globale avec un accord pour permettre la réalisation respectivement par société de 40 et 23 logements.

Les deux opérateurs souhaitaient notamment modifier le nombre total de logements.

Sci Maestrale

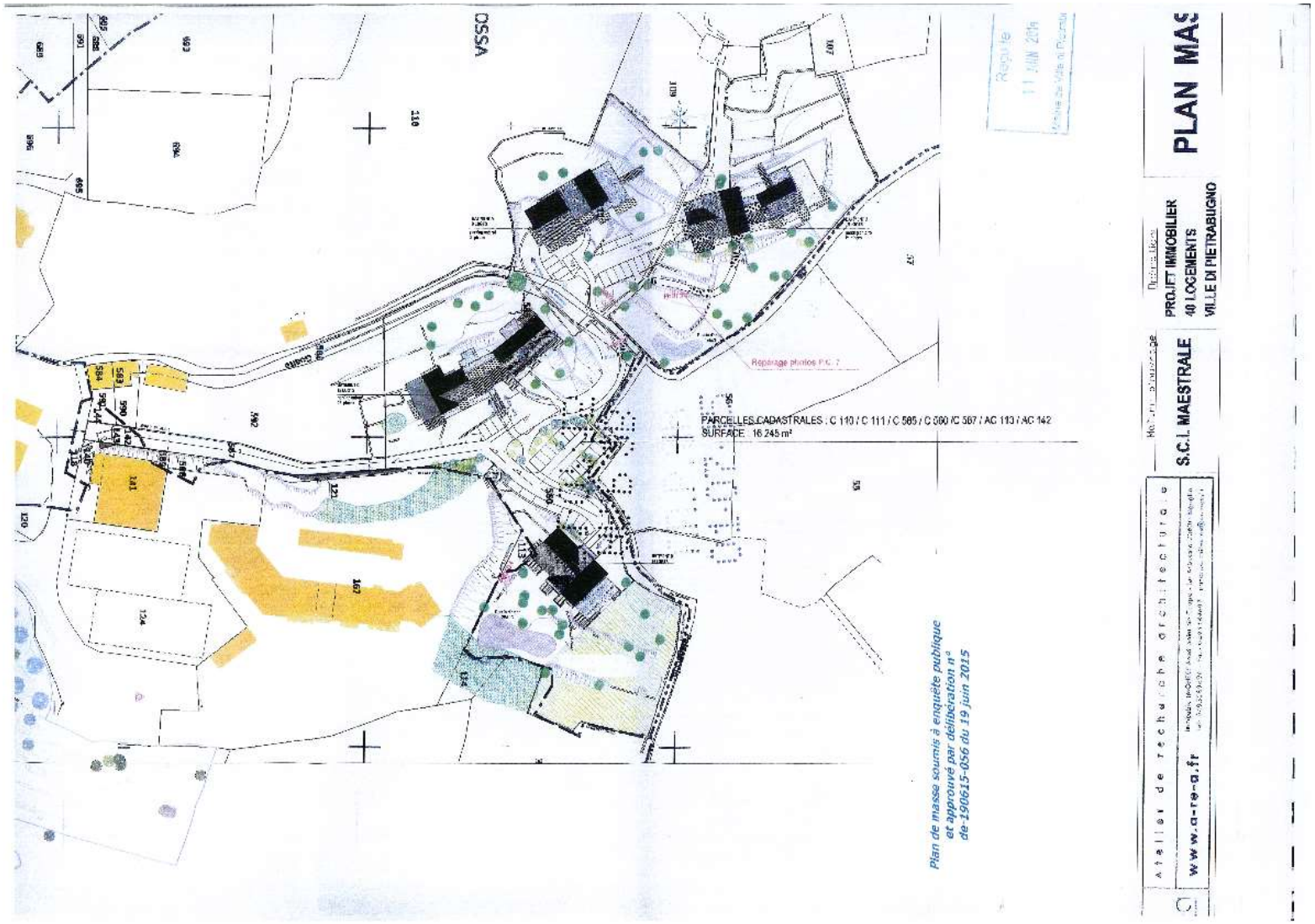
La SCI MAESTRALE a obtenu initialement, un permis de construire (le 21 juillet 2014) pour la réalisation de 4 petits bâtiments collectifs pour un total de 40 logements.

En raison de contraintes économiques, techniques et commerciales, la SCI MAESTRALE avait informé la commune qu'elle était amenée à réduire l'importance de son opération initiale. Ainsi, 2 bâtiments (8 et 10 logements) collectifs situés en haut du terrain devaient être supprimés et remplacés par la réalisation de 6 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

Par courrier en date du 31 janvier 2018, la SCI MAESTRALE a informé la Commune qu'elle ne donnait pas suite à sa demande.

Le plan masse reste donc inchangé.

Nota : il apparaissait nécessaire de rappeler cet historique dans le présent rapport de présentation dans la mesure où cette modification avait été inscrite dans la délibération prescrivant la modification n° 4 du PLU.



Plan masse SCI MAESTRALE inchangé

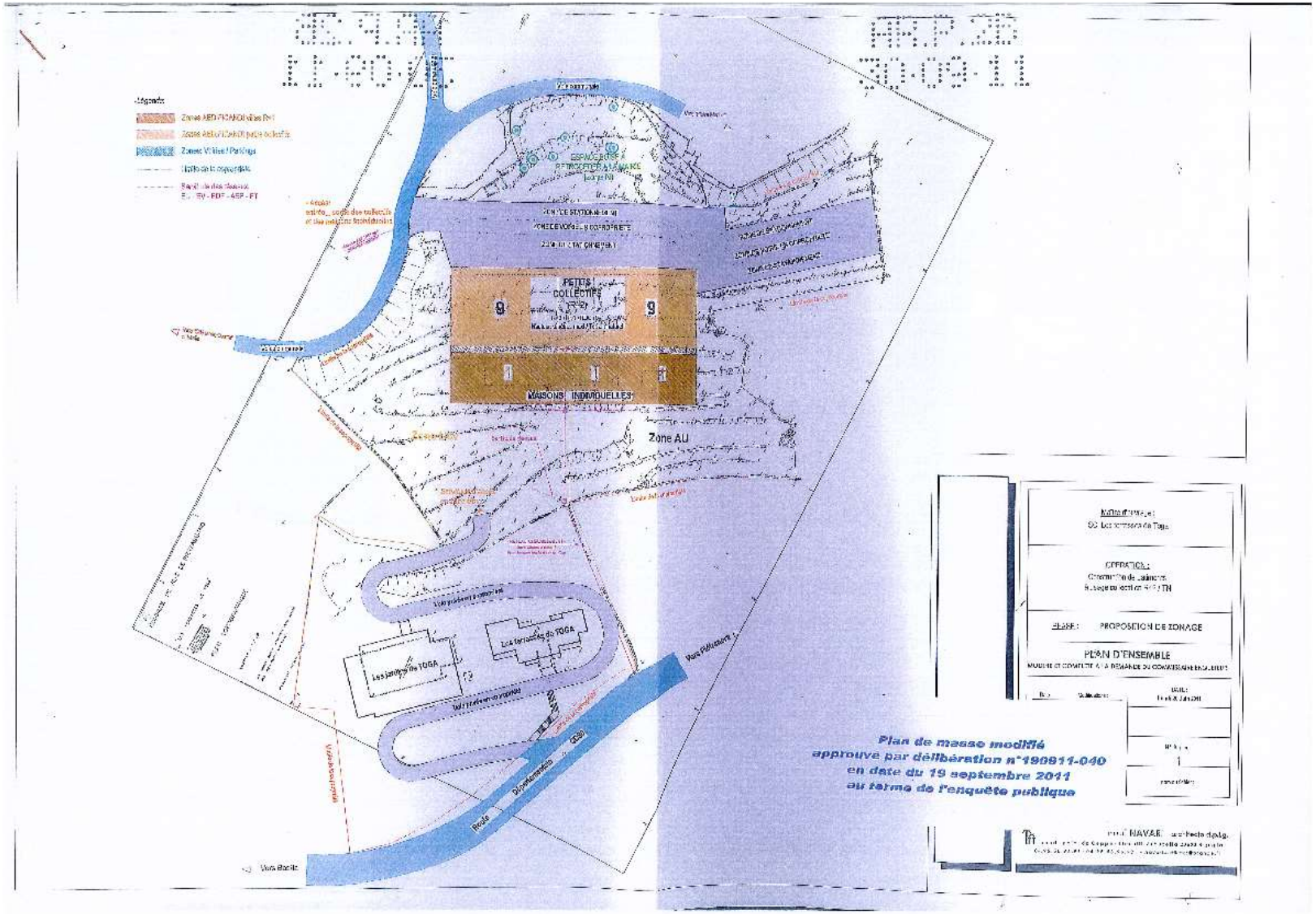
Les Terrasses de Toga

L'opération LES TERRASSES DE TOGA 2 a fait l'objet d'un permis de construire le 18 février 2013. Il portait sur la réalisation de 23 logements dont 2 villas desservies par une voie basse depuis la copropriété.

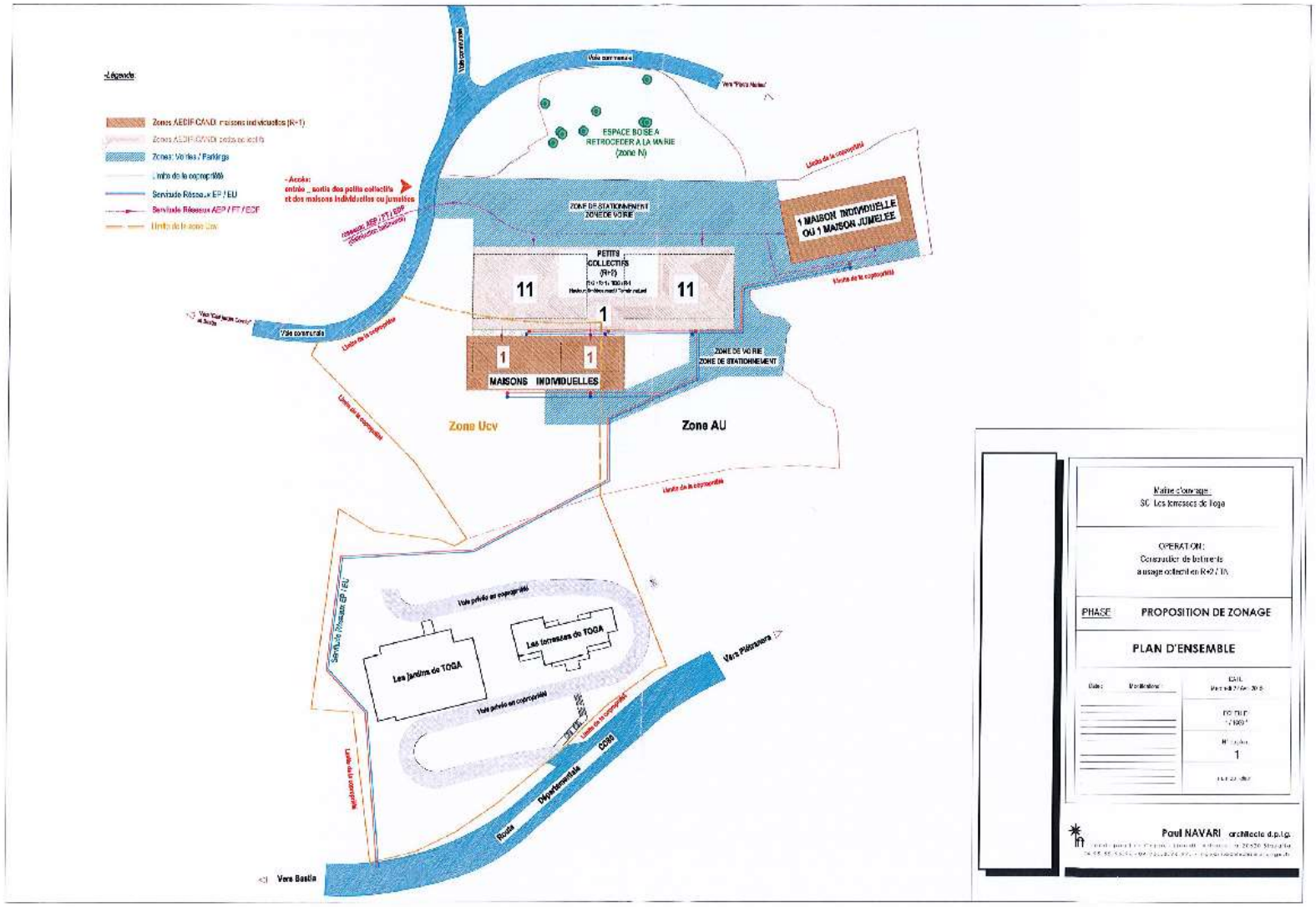
Le chantier est actuellement en cours de finition. La demande porte sur la possibilité de créer 4 logements supplémentaires en exploitant les surfaces des vides sanitaires et 1 villa individuelle (ou maison jumelée) sur la parcelle restante en partie nord. Le nombre total de l'opération de logements sera augmenté pour un total de 28 ou 29 suivant l'option retenue (villa ou maison jumelée).

L'implantation du nouveau volume ou de la voie d'accès nécessite une modification du secteur à plan de masse qui sera donc prise en compte dans le cadre de cette modification.

Par ailleurs, la Commune travaille actuellement sur un projet de cheminement piéton et de voirie permettant de mettre en lien les opérations immobilières du secteur.



Ancien plan masse SNC LES TERRASSES DE TOGA



Nouveau plan masse SNC LES TERRASSES DE TOGA

F. Mise à jour du zonage de la zone Up

Le zonage de la zone Up correspondant à l'emprise du port de plaisance de Toga avait été cartographié dans le PLU de 2008 avant le démarrage des travaux sur le Domaine Public Maritime.

En effet, le permis de construire avait été accordé le 3 février 2005 à l'entreprise Jean SPADA sous le numéro PC 02B35304A0006 et la Déclaration d'Ouverture de Chantier a été effectuée le 4 juillet 2011 (suite à un contentieux).

A ce jour, les possibilités de s'étendre ne semblent plus envisageables au regard des risques et notamment de la submersion marine mais également de l'aménagement définitif réalisé (aires de stationnement, places, quais…).

Pour autant, les zones d'implantation ne sont pas conformes à la réalité (proximité de la zone d'implantation au regard des quais, non représentation de la capitainerie en globalité…) et pourraient être soumises à interprétation en cas de nouvelle demande telle qu'une surélévation par exemple.

Il est donc préconisé de rectifier et mettre à jour la zone d'implantation en tenant compte du bâti existant sans modifier les autres réglementations telles que la hauteur par exemple.

Zonage actuel

onage proposé

II. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

A. Correction des articles 11 : traitement des toitures

Afin de permettre une certaine cohérence architecturale dans les différents secteurs et zones de la commune, la présente modification apporte des ajustements quant aux aménagements de toiture.

En effet, le cœur historique villageois devra ainsi maintenir les caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale. Tandis que la partie plus récemment développée de la commune aura la possibilité de construire des toitures plates végétalisées afin que les futures constructions et habitations répondent aux enjeux de la réglementation RT 2012.

En ce qui concerne les zones Ua et Ub, le règlement actuel fixe une pente maximale de 35% des toitures sans précision quant à une pente minimale. Ces deux zones regroupent des constructions présentant des pentes de toiture comprises entre 25 % et 35 %.

Afin d'éviter la réalisation d'une toiture ne s'intégrant pas à son environnement, la Commune souhaite fixer une pente minimale qui sera de 25 % et de 35 % maximale.

L'objet de cette modification a donc pour finalité d'apporter une harmonisation des prescriptions architecturales au niveau des toitures selon les différentes zones de la commune.

Par ailleurs, il existe des règles différenciées selon les zones concernant les tuiles, les pentes, les panneaux solaires… une harmonisation sur le territoire communal s'avère nécessaire.

Il convient donc de modifier les articles Ua, Ub, Uc, Ud, Ue du règlement du PLU relatif au traitement des toitures.

REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES UA 11 et UB 11 en ce qui concerne les toitures et couvertures

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile vieillie de couleur foncée.

La tuile plate est strictement interdite.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou deux pentes inférieures à 35%.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.

L'installation de panneaux solaires est autorisée sous réserve de s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et devront dans tous les cas, s'accompagner d'une intégration paysagère.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur brique foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, deux ou quatre pentes inférieures à 35%.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.

REDACTION PROPOSEE DES ARTICLES UA 11 et UB 11 en ce qui concerne les toitures et couvertures

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

La tuile plate est strictement interdite.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, des pentes comprises entre 25 et 35%.

Pour les bâtiments existants légalement autorisés, dans le cadre d'une réfection de toiture, il sera possible de conserver la pente d'origine.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.

L'installation de panneaux solaires est autorisée sous réserve de s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et devront dans tous les cas, s'accompagner d'une intégration paysagère.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, des pentes comprises entre 25 et 35%.

Pour les bâtiments existants légalement autorisés, dans le cadre d'une réfection de toiture, il sera possible de conserver la pente d'origine.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.

Les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES UC 11, UD 11 et UE 11 en ce qui concerne les toitures et couvertures

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :

Les toitures en tuiles présenteront depuis le faîtage, deux ou quatre pentes inférieures à 35%. Les tuiles seront de couleur foncée.

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur brique foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, deux ou quatre pentes comprises entre 10 et 35%.

Les toitures terrasses sont interdites sauf en tant que raccordement entre deux toitures pentes sans pouvoir dépasser 1/3 de la superficie totale de la toiture et de la construction.

Elles seront alors végétalisées et ne pourront en aucun cas accueillir des équipements techniques (Moteurs, conduits...).

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les panneaux solaires en façades, toitures terrasses ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

ARTICLE UE 11

Toitures et couvertures :

Les toitures en tuiles présenteront depuis le faîtage, deux ou quatre pentes inférieures à 35%. Les tuiles seront de couleur foncée.

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.
Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».
Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.

REDACTION PROPOSEE DES ARTICLES UC 11, UD 11 et UE 11 en ce qui concerne les toitures et couvertures

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :
Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.
Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.
Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.
Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».
Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.
Les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :
Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.
Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.
Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.
Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».
Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.
Les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Toitures et couvertures :
Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.
Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.
Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.
Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».
Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.
Les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

B. Précision dans les articles 11 concernant l'implantation et l'adaptation au sol des constructions

Il a été constaté des hauteurs de vue frontale importante dans le cadre de certains projets immobiliers sur la Commune. Ces projets sont conformes à la règlementation au niveau de la hauteur, pour autant, ils ne s'adaptent pas toujours à la pente du terrain naturel. Pour pallier à cette contrainte, il est proposé de rajouter une règle relative à l'implantation et à l'adaptation au sol des constructions dans tous les articles 11 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AU du PLU.

<u>Implantation et adaptation au sol des constructions</u>

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais/remblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiée.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

C. Correction des articles 11 : traitement des clôtures

A intégrer dans tous les articles 11 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AU du PLU

Les clôtures : une nécessaire harmonie

La clôture est aussi fonction de la densité du bâti, de la distance entre la maison et la rue et de l'usage de l'espace situé devant la maison. Le rôle de transition entre ces espaces est important.

Le paysage dépend pour l'essentiel des clôtures et des plantations qui la bordent. La qualité de ce paysage est donc intimement liée au caractère harmonieux des clôtures entre elles, à ce qui les rapprochent, voire les fait se confondre.

Les parcelles s'allongent alors et la « personnalité » des maisons ressort pleinement.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Même hauteur pour les murets
- Même hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- La présence des végétaux…

Quelques exemples :

Les clôtures minérales

Lorsqu'ils existent, il convient de :

- préserver et de restaurer ces hauts murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduites au mortier de chaux.
- planter une végétation ornementale qui dépasse la clôture (type plantes grimpantes ou retombantes).

Les clôtures mixtes

Clôtures traditionnelles maçonnées en pierre avec grille métallique doublée ou non de plaques en tôle peinte ou avec un grillage.

Muret en pierre, brique ou maçonné, surmonté d'éléments verticaux peu espacés et doublé par de la végétation caduque ou persistante variée.

Entre les limites parcellaires

Eviter les murs (moins protecteurs) et proscrire toute clôture en briques creuses ou plaque de béton.

Maintenir ou créer des transparences et éviter les clôtures couloir.

Concernant la règlementation des clôtures dans le PLU :

Le PLU de Ville-di-Pietrabugno ne règlemente que les clôtures sur voies et de manière très restrictives. Par délibération en date du 5 novembre 2010, le conseil municipal a rendu obligatoire le dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture sur l'ensemble du territoire communal. Pour autant, hormis pour les clôtures sur voies, aucune règle de hauteur ou concernant les matériaux ne permet d'orienter les habitants. Conformément à la nécessaire harmonisation décrite ci-avant, il convient donc de réglementer toutes les clôtures y compris celles entre les limites parcellaires. Il est donc proposé de revoir la réglementation pour toutes les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AU du PLU concernant les clôtures.

REDACTION ACTUELLE DANS LES ZONES UA, UB, UC, UD, UE ET AU DU REGLEMENT

Clôtures :

La hauteur des clôtures, sur voies ou espaces publics sera comprise entre 1,20 m et 1,50 m. Elles seront constituées de murs en pierres apparentes ou maçonnées. Elles présenteront alors un enduit de finition de couleur grise.
Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50 mètres en limite de voies.

Complément pour la zone Udy :
En secteur Udy, les clôtures seront doublées par des plantations de fusains, buis, troènes, cyprès sur une hauteur de 2m maximale.

REDACTION PROPOSEE POUR LES ARTICLES 11 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UE ET AU DU REGLEMENT

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.
Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.
Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :
Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRin et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

D. Zone UA : installation des petits commerces de proximité

Les zones UA correspondent aux secteurs d'habitat ancien des villages de Guaïtella, Alzeto, Astima et Casevecchie, situés en piémont. Elles ont une vocation d'habitat et de services.
La réalisation d'une opération de construction de logements mixtes à Guaïtella, ainsi que de services de proximité ont renforcé l'attractivité des villages « originaires ». Afin de permettre la dynamisation mais aussi de favoriser la vie sociale des personnes résidentes, il semble désormais nécessaire d'autoriser l'installation de petits commerces de proximité.
Ces installations permettront par exemple d'occuper les rez-de-chaussée des constructions et d'en favoriser la réhabilitation.
L'objectif étant d'améliorer le fonctionnement urbain et social, il s'agit ici de favoriser l'implantation de services de proximité qui vont venir renforcer la vie villageoise et la centralité du bourg. L'existence de ces petits commerces évitera également un recours systématique aux déplacements véhiculés vers l'agglomération voisine.
Il est donc nécessaire de modifier l'article UA 1 du règlement du PLU pour autoriser l'installation de commerces de proximité.
Il convient de noter que cette modification réglementaire très mineure eu égard au parcellaire particulièrement réduit permettra de développer une vie sociale dans les hameaux.

REDACTION ACTUELLE DU PLU :

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes dans leur emprise initiale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes.
- Les équipements publics techniques.

REDACTION PROPOSEE

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes dans leur emprise initiale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes.
- Les équipements publics techniques.
- **L'installation des petits commerces de proximité.**

E. Coefficient d'emprise au sol / Coefficient de végétalisation

1. Coefficient de Végétalisation

Le coefficient de végétalisation décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. C'est à travers cette part d'espaces verts que les continuités paysagères peuvent être maintenues au sein des futures constructions. L'enjeu de la présente modification sera d'assurer ces équilibres paysagers tout en respectant les caractéristiques actuelles des secteurs concernés.
Le coefficient de végétalisation qui tend à devenir, à présent, un coefficient de biotope, permet également, par son action de lutter contre le ruissellement.

Cet outil est depuis longtemps appliqué.
Confrontées à une urbanisation dense et ancienne, ainsi qu'aux nuisances environnementales les caractérisant (imperméabilisation des sols, réchauffement climatique, assèchement de l'atmosphère, diminution des espaces en faveur de la biodiversité…), de nombreuses villes ont proposé d'introduire dans leur réglementation ce concept de végétalisation.
Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ».
L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité.

Le PLU de Ville-di-Pietrabugno fixe, dans les zones urbaines de type UB, UC, UD et UE un coefficient de végétalisation identique alors que le coefficient d'emprise au sol est différent par zone. De l'analyse de la structure foncière, il ressort également que la taille et la configuration des parcelles différent suivant les zones.
Ainsi, il apparaît pertinent de proposer un coefficient de végétalisation différencié et adapté à chaque zone.

Exemples de la structure foncière

STRUCTURE CADASTRALE ZONE UB

STRUCTURE CADASTRALE ZONE UC

REDACTION ACTUELLE

Articles UB 13 / UC 13 / UD 13 / UE 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain s'assiette sera végétalisé sur au moins 40% de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

REDACTION PROPOSEE

Article UB13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins **30%** de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins **25%** de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins **35%** de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins **25%** de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

2. Coefficient d'Emprise au Sol

Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) a modifié l'article L.151-8 du code de l'urbanisme et a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Le coefficient d'emprise au sol (CES) détermine la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement. Sans être confondu avec le COS ni venir le

suppléer, le CES permet tout de même de dégager une forme d'occupation du sol.

En effet, le CES est le pourcentage maximum de la surface au sol du bâtiment par rapport à la surface du terrain. La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie dans le Code de l'Urbanisme comme la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».
Elle correspond en quelque sorte à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Cette définition est utilisée en complément de la surface de plancher, pour déterminer si un projet de construction requiert une déclaration préalable ou un permis de construire.

En ce qui concerne le PLU de de Ville-di-Pietrabugno :
L'emprise au sol sera définie dans le lexique et correspondra à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et elle comprend :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...).

Elle ne comprend pas :

- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels (fenêtres en baie) ...) sous réserve de ne pas comporter de poteaux au sol, les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches...) ;
- Les marquises, dans la mesure où elles sont essentiellement destinées à l'embellissement des constructions ;
- Les ouvrages enterrés ;
- Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas de plus de 1m le niveau du sol naturel.

L'absence de définition du CES dans le PLU actuel est source d'interprétations dans le cadre de l'instruction des dossiers et la Commune souhaite donc apporter une définition précise des éléments calculés dans l'emprise au sol.

Par ailleurs, le PLU n'est pas un document figé. Il doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population. La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme vise à favoriser, au moyen d'une légère densification des zones UB et UD à dominante résidentielle, un urbanisme maîtrisé, raisonné et durable, dans un tissu déjà urbanisé, afin d'autoriser une intensification des projets urbains.

Ainsi, le pourcentage proposé aux articles 9 des zones UB et UD est légèrement augmenté (+ 5 % en zone UB, + 5 % en zone UD).

REDACTION ACTUELLE

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle. La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

Article UD9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 20% sauf dans le secteur Udz où elle pourra atteindre 35%. Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

REDACTION PROPOSEE

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol (telle que définie au lexique) ne pourra excéder **30%** de la superficie de la parcelle.
La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

Article UD 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol (telle que définie au lexique) ne pourra excéder **25%** de la superficie de la parcelle sauf dans le secteur Udz où elle pourra atteindre 35%.
Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

TABLEAU SYNTHETIQUE						
	Coefficient d'emprise au sol (CES)			**Coefficient de végétalisation (CEV)**		
Zones PLU	Ancien	Nouveau	Différence	Ancien	Nouveau	Différence
UB	25%	30%	+ 5%	40%	30%	-10%
UC	70/50/40%	Inchangé		40%	25%	-15%
UD	20%	25%	+ 5%	40%	35%	-5%
UDz	35%	Inchangé		40%	35%	-5%
UE	60%	Inchangé		40%	25%	-15 %

F. Modification des articles 6 : implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'enjeu de cette modification est d'harmoniser et d'homogénéiser l'implantation des équipements publics par rapport aux emprises de la voirie dans les zones UA / UB / UC / UD / UE / UP / AU.
La modification porte sur les articles 6 des zones UA / UB / UC / UD / UE / UP / AU.
Par ailleurs, l'implantation à 2 mètres n'est pas appropriée pour des locaux techniques, les locaux à ordures ménagères, etc., qui nécessitent une implantation au plus près de la voie.

REDACTION ACTUELLE

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

REDACTION PROPOSEE

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

G. Majoration des règles de construction : mise en œuvre de l'article L.151-28 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

Le contexte réglementaire

Il est possible, pour les communes qui le souhaitent, de délimiter des secteurs du PLU (ou POS), au sein desquels un dépassement des règles de densité est possible. La majoration maximale autorisée varie suivant le projet à construire. La démarche permet non seulement d'introduire une certaine souplesse quant aux réglementations sur la forme du bâti et l'occupation des sols mais surtout de favoriser les projets répondant à un intérêt général. Elle permet aux communes d'armer une stratégie tournée vers la densification urbaine, l'optimisation du foncier, la mixité de l'habitat, ou encore la performance énergétique, en incitant les constructeurs à agir en faveur de ces orientations en leur ouvrant des droits à construire supplémentaires.
Ainsi, les communes peuvent déterminer des secteurs dans certaines zones du PLU, à l'intérieur desquels les constructeurs peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, hauteur) dans le respect des autres règles du PLU (prospect, stationnement, % d'espaces verts, etc.). Cette majoration concerne les constructions neuves ou l'extension de bâtiments à usage d'habitation existants, et varie suivant le type de logements projeté. Elle concerne toute personne déposant un permis de construire ou une déclaration préalable. La majoration des droits à construire constitue un outil incitatif pour favoriser la densification. Il est à ce titre particulièrement intéressant pour les communes qui ne peuvent ou ne veulent plus s'étendre.

3 types de majorations applicables :

• Pour toutes les constructions d'habitation, un dépassement de 20% maximal peut être autorisé sur des secteurs définis en zones urbaines du PLU. Seule réserve, il ne peut être appliqué ni dans les zones A, B et C d'un plan d'exposition au bruit, ni dans un secteur sauvegardé (soumis à un plan de prévention des risques naturels).

• Lorsqu'il s'agit de la construction de logements satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (définis dans l'arrêté ministériel du 3 mai 2007), la commune peut instaurer une majoration allant jusqu'à 30%. Elle est applicable dans des secteurs classés en zones urbaines et à urbaniser du PLU. Elle ne peut, en revanche, excéder 20% dans un secteur sauvegardé, dans une ZPPAUP (désormais AVAP), dans un parc national ou dans le périmètre protégé d'un immeuble ou d'un site classé ou inscrit. Cette majoration peut être modifiée ou supprimée, après un délai de 2 ans d'application, sous réserve d'une justification motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

• Pour un programme de construction de logements sociaux, le dépassement peut atteindre 50%. En cas d'opération mixte, la surface constructible supplémentaire est calculée sur la base des surfaces affectées uniquement au logement social.

Modalités d'application et de mise en œuvre :

1. Déterminer les secteurs concernés. Dans les conditions énumérées précédemment (contexte et champ d'application), la commune détermine des secteurs au sein desquels elle souhaite appliquer une majoration des droits à construire. Il s'agit pour elle d'identifier les secteurs propices à l'accueil de nouveaux logements et de constructions potentiellement plus volumineuses.

2. Déterminer les majorations par secteur. Pour chaque secteur, le conseil municipal détermine les taux de majoration qui s'appliqueront aux logements construits. Il s'agit de bien mesurer la majoration souhaitable et idéale au regard des règles déjà inscrites dans le PLU. L'impact de ces dépassements doit être en cohérence avec le paysage urbain.

3. Instaurer les majorations dans le PLU. Pour l'ensemble des types de logements concernés par un dépassement des règles de densité, les majorations fixées, ainsi que les secteurs dans lesquels elles s'appliquent, doivent figurer dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLU. L'insertion de ces nouvelles règles entraîne la réalisation d'une modification du PLU.

4. Des majorations cumulables. Dans les villes ayant approuvé le dépassement des règles de densité pour les opérations de logements locatifs sociaux et /ou pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques, les opérations éligibles peuvent cumuler les deux bonus car ceux-ci relèvent de lois indépendantes. Néanmoins, l'application combinée ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction (article L.128-3 du Code de l'urbanisme). La commune peut choisir une majoration qui soit s'applique à l'ensemble des règles de densité (hauteur, emprise au sol) soit ne concerne que certaines d'entre elles. La surface de plancher peut être majorée en se basant sur la surface de plancher existante.

Tableau synthétique récapitulatif

	Habitat classique	Habitat à performance énergétique	Habitat social
Majoration maximale	20%	30%	50%
Zones applicables du PLU (ou POS)	Zones urbaines	Zones urbaines et à urbaniser	Toutes zones
Cas particuliers, conditions	Non applicable dans les zones A, B et C d'un plan d'exposition au bruit, ni dans un secteur sauvegardé	Majoration rabaissée à 20% dans les secteurs sauvegardés, ZPPAUP, parcs nationaux, périmètres de sites et monuments classés ou inscrits	Majoration applicable uniquement sur la partie dévolue au logement social d'un programme lorsque celui-ci est mixte
Instauration	Figuration dans le règlement (écrit et graphique) du PLU par modification simplifiée		

2 exemples :

Dans le PLU de La Garenne-Colombes, dont la dernière modification a été approuvée par le conseil de territoire en février 2017, en plus de deux secteurs de mixité sociale à 25 % et à 30 %, un dispositif de majoration de constructibilité a été institué au titre de l'article L.151-28 2°du code de l'urbanisme (ancien article L127-1 du CU).

Ainsi, dans 2 périmètres de la zone UE, des constructions comportant des logements locatifs sociaux peuvent dépasser la règle de hauteur maximale sous certaines conditions.

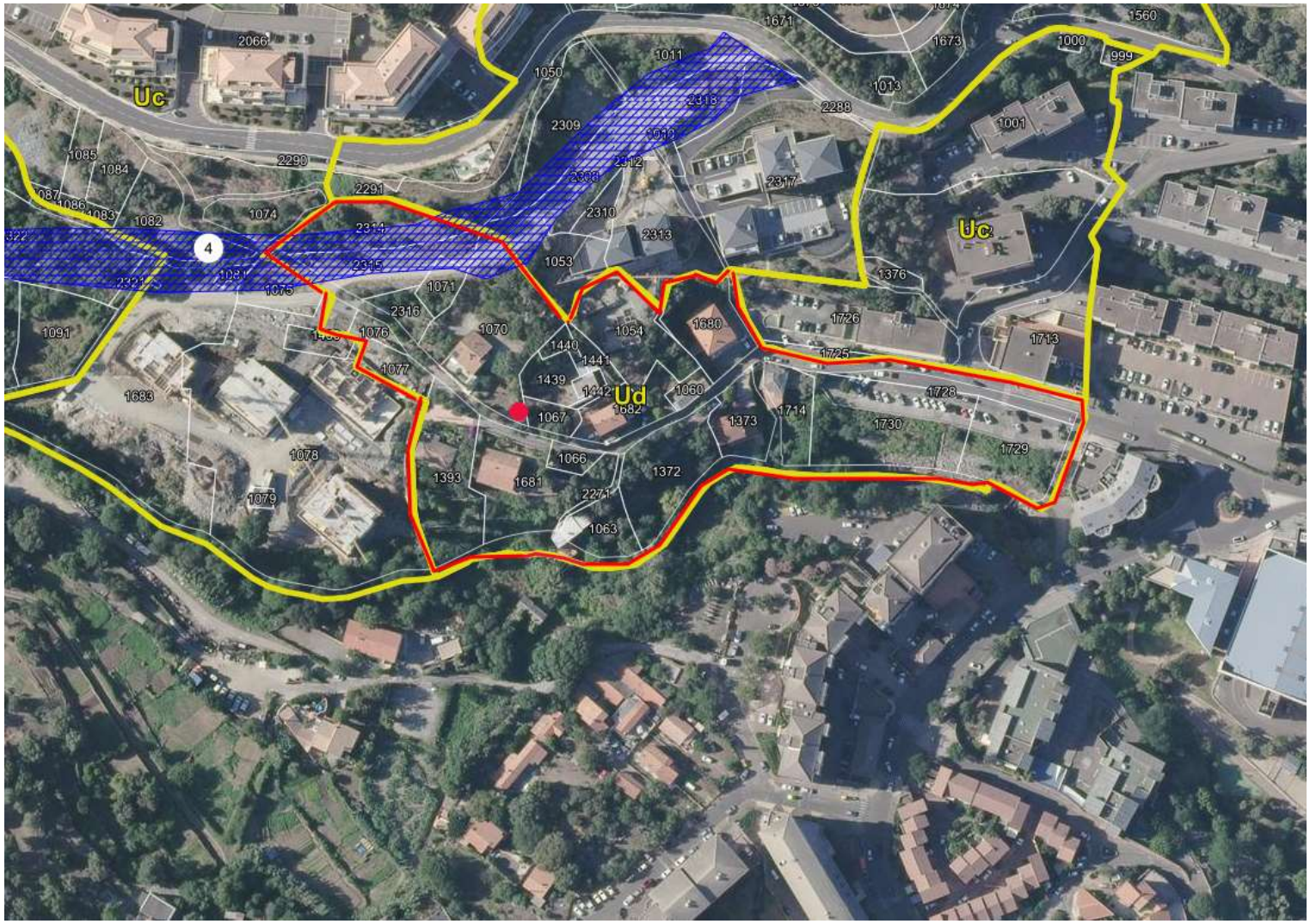
Au sein des secteurs de majoration identifiés sur le document graphique les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur. Cette majoration est égale au pourcentage de logements sociaux sur la totalité du programme dans la limite de 30 % du programme total.

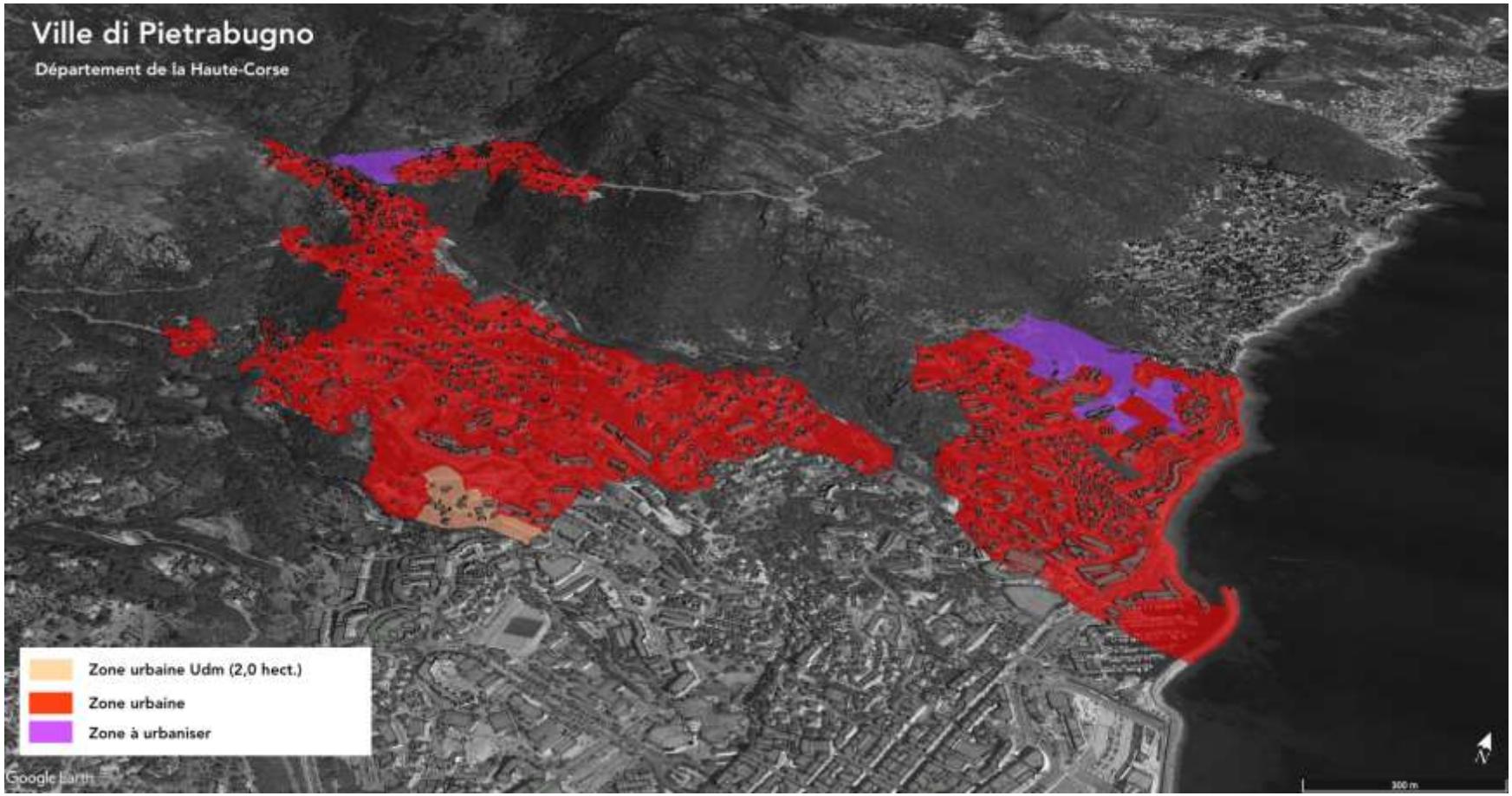
Autre exemple le PLU de Neuilly-Sur-Seine. Il comporte 2 dispositifs de majorations de la constructibilité visant à favoriser la construction de logements. Le premier repose sur l'article L.151-28 1° du CU (ancien article L123-1-11) qui autorise sur l'ensemble du territoire un dépassement de densité pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation : « sur tout le territoire communal, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant du PLU est autorisé dans une limite de 20 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. » Le second dispositif repose sur l'article L.151-28 2° (ancien article L 127-1) et porte sur l'instauration de périmètres à l'intérieur desquels une majoration de la constructibilité pour les logements locatifs sociaux est possible. « Dans les secteurs définis au plan annexé au règlement, une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, est autorisée dans une limite de 30 % pour la réalisation de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux. Cette majoration, pour chaque opération, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »

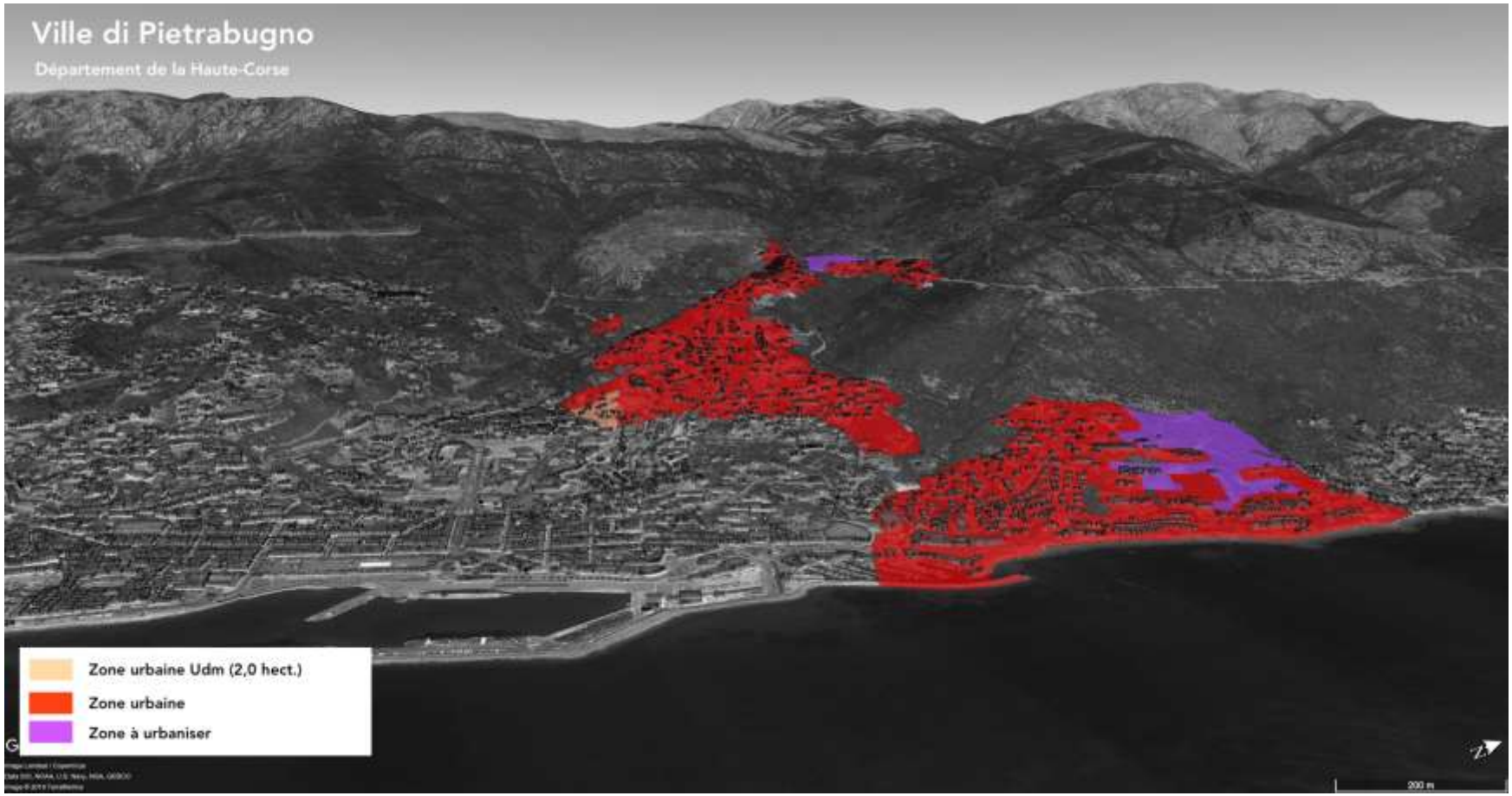
Le secteur concerné dans le PLU de Ville-di-Pietrabugno, chemin de l'Annonciade Prolongée, est en zone UD au PLU approuvé. La commune a choisi de mettre en œuvre le dispositif de majoration du volume constructible tels que définis à l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme (pour les programmes de construction de logements sociaux) car :

- **Le secteur est encerclé par des zones à forte densité et hauteur élevée. Venir majorer le volume constructible de manière mesurée permet d'augmenter le potentiel de la zone de quelques logements ;**
- **Le secteur est traversé par une zone d'aléa inondation très fort. L'emprise au sol des bâtiments restant inchangée, l'imperméabilisation des sols ne sera pas aggravée ;**
- **Le secteur présente une surface limitée de 2 hectares seulement ;**

La zone concernée




Ville di Pietrabugno
Département de la Haute-Corse
Zone urbaine Udm (2,0 hect.)
Zone urbaine
Zone à urbaniser
Google Earth
300 m
N


Ville di Pietrabugno
Département de la Haute-Corse
Zone urbaine Udm (2,0 hect.)
Zone urbaine
Zone à urbaniser
200 m

Ville di Pietrabugno
Département de la Haute-Corse
Zone urbaine Udm (2,0 hect.)
Zone urbaine
Zone à urbaniser

Ajout dans le règlement :

Afin de prendre en compte la création du sous-secteur UDm, il convient de mettre en adéquation le règlement avec le document graphique.

En ce qui concerne le règlement, il est donc ajouté un sous-secteur UDm dans les caractéristiques de la zone ainsi que des précisions aux articles UD 2 et UD 10.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD DANS LE REGLEMENT

REDACTION ACTUELLE DU CARACTERE DE LA ZONE UD

Zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel constituée de lotissements ou de maisons individuelles.
Trois secteurs Udy, Udz et Uda ont été délimités : ils regroupent pour le premier la Cité Comte, pour le second des terrains en limite de zone Ud près de l'église Sainte Lucie, pour le troisième des terrains sur lesquels sont permis un assainissement autonome.

RAJOUT PROPOSE AU CARACTERE DE LA ZONE UD :

Il est rajouté un quatrième sous-secteur : Udm, chemin de l'Annonciade Prolongée, où s'applique la majoration des droits à construire telle que définie à l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme.

RAJOUT PROPOSE A L'ARTICLE UD 2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Secteur de majoration
Au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme, dans le secteur Udm, identifié au document graphique, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible s'agissant des règles relatives à la hauteur des constructions.

RAJOUT PROPOSE A L'ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur de majoration
En secteur Udm, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible s'agissant des règles relatives à la hauteur des constructions.
Pour chaque opération, la hauteur pourra être majorée à hauteur du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération dans la limite de 50%. La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 12 mètres (R+3).

H. Harmonisation des articles 10 : hauteur des constructions

La notion de hauteur, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie dans le lexique national d'urbanisme :
« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur ».

La définition nationale proposée prend comme référence le faîtage d'une construction. Néanmoins, le PLU actuel de la Commune raisonne par rapport à la hauteur à l'égout du toit.

Il n'est pas prévu de modifier les hauteurs du PLU. Pour autant, une clarification au niveau de la définition de la hauteur pour toutes les zones où elle est définie et une précision pour les constructions édifiées en gradins sur pentes s'avère nécessaire pour une meilleure intégration des constructions dans le paysage.

Les hauteurs seront maintenues à l'identique. Néanmoins, le règlement du PLU renverra dorénavant dans tous les articles 10 au lexique annexé au PLU pour la définition des hauteurs afin d'assurer ainsi une cohérence d'application sur l'ensemble du territoire. La formulation sera également harmonisée.

En ce qui concerne le PLU de Ville-di-Pietrabugno : la hauteur a été définie de la manière suivante dans le lexique :
« A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur des constructions au-dessus du sol sera mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit.
Elle sera limitée aux hauteurs définies dans chaque zone en mètres. Lorsque la hauteur s'exprime en niveau (R), 1 niveau = 3 mètres soit R = 3.

De plus, pour les constructions édifiées en gradins sur pentes et à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence de hauteur entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux), et le point le plus élevé de l'égout du toit, ne pourra excéder de plus de 3 m la hauteur définie dans chaque zone.

Cette hauteur sera appelée la hauteur de vue. Elle inclut également les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur de vue si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.
La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncière n'est pas comprise dans cette différence de hauteur. »

I. Dispositions générales du PLU (mises à jour et dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectifs et services publics - EICSP)

- Les dispositions générales du PLU seront mises à jour au regard notamment des nouvelles réglementations, de la délibération du 9 avril 2015 relative au Droit de Préemption Urbain, de l'approbation du PPRin évoqué précédemment dans la mesure où il était évoqué le PPRin prescrit et que ce dernier a été approuvé, etc.…

- Par ailleurs, l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme permettait aux PLU d'édicter des règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
La nouvelle rédaction du code ne reprend pas à la lettre cet article mais cette finalité est toujours affichée par le législateur. L'objectif est d'offrir la possibilité aux acteurs de prévoir des zones dans lesquelles la règle s'adaptera au projet et non l'inverse, afin de laisser une plus grande place au dialogue entre les collectivités et les acteurs de la construction.
Aussi, l'article R.151-13 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives afin d'en permettre une application circonstanciée.
De plus, l'article R.151-33 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut : *"en fonction des situations locales, soumettre à condition particulières : [...] les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ".*

La liste des destinations et sous-destination des bâtiments est définie par les articles R.151-27 et R.151-28 du même code parmi lesquelles on y retrouve les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
Afin de faciliter l'installation de ce type d'équipements sur la Commune dans certaines zones urbaines, il est envisagé de rajouter une disposition dans les dispositions générales du PLU spécifiant que les EICSP pourront ne pas être soumis aux dispositions règlementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

RAJOUT PROPOSE DANS LES DISPOSITIONS GENERALES DU PLU : ARTICLE 7 : MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS (EICSP).

Conformément à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme, les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) comprennent :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement ;
- Les établissements de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public relevant de cette destination ;

Dans les zones UB, UC, UD et UE, les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) susvisés pourront ne pas être soumis aux dispositions règlementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

RAJOUT PROPOSE AUX ARTICLES 2 DES ZONES UB, UC, UD et UE

Cette disposition sera rappelée dans les articles 2 de chaque zone concernée de la manière suivante :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) définis dans les dispositions générales pourront ne pas être soumis aux dispositions règlementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

J. Mise à jour des articles du Code de l'Urbanisme et rectifications matérielles

- Le règlement du PLU sera mis à jour au regard des articles du Code de l'Urbanisme. En effet, il apparait que les articles visés dans le règlement datent de 2008 et ne sont plus à jour.
Sans modifier le contenu, il s'agit simplement d'actualiser les articles au jour de la présente modification.

Il est toutefois rappelé que les articles du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme ont été modifiés par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 afin notamment de ne pas fragiliser les procédures d'élaboration, de révision ou de modification en cours et que les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 et donc qu'il n'y pas lieu de les mettre à jour.

- Par ailleurs, la rectification d'une erreur matérielle s'avère nécessaire pour éviter toute interprétation dans les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions et plus précisément les murs de façades dans les zones urbaines.
En effet, il y est précisé en début de paragraphe que « toute extension sera réalisée en matériau traditionnel… ». Il s'agit là d'une erreur matérielle dans la mesure où il convient de lire « toute construction sera réalisée en matériau traditionnel… » et non uniquement les extensions.

Cette confusion émane du fait que cette phrase a été reprise de la zone Ua du PLU qui ne permet que les extensions mesurées des constructions existantes contrairement aux autres zones urbaines. Aussi pour éviter toute interprétation pour les nouvelles constructions, il convient de la rectifier dans toutes les zones urbaines sauf en zone Ua.

- Enfin, quelques rectifications grammaticales et orthographiques seront également opérées à la marge du règlement.

III. LES PIECES ANNEXEES

A. LA PALETTE DES COULEURS

Dans la perception du paysage global et de chaque sous-ensemble du territoire communal, la couleur est un des éléments primordiaux entrants dans la composition sensible de chaque ambiance, pour ne parler que de l'aspect visuel.

Les autres sont la matière, la texture et bien sûr la lumière qui peut changer fondamentalement sa perception.
On ne parlera pas des variables que sont la lumière et le temps pour n'aborder que les composantes de couleurs et de matériaux entrant dans la composition du bâti.
On ne saurait trop garder à l'esprit l'importance de la notion et du choix des couleurs appropriées quand on parle d'insertion d'un bâtiment dans un site, ou de restituer une façade dans son contexte.
Pour les bâtiments plus anciens, l'intégration de l'architecture dans le paysage s'est faite naturellement, donnant au village une identité forte : caractère affirmé qu'il semble nécessaire de préserver.
Consciente du nécessaire harmonie à maintenir, la Commune a souhaité mettre en œuvre une palette de couleurs pour le traitement extérieur des constructions.
Cette palette se veut aussi un outil pédagogique.

Elle est déposée en mairie, et chaque projet devra s'y référer.

Attention : La palette des couleurs est déposée en mairie sous la forme d'échantillon. En effet, en fonction du calibrage d'un écran ou d'une imprimante, la visualisation de la couleur ne sera pas représentative de la réalité. Pour visualiser la teinte réelle, il est indispensable de consulter la palette déposée en mairie.

B. LE LEXIQUE

Afin de simplifier la compréhension des termes utilisés dans le Plan local d'Urbanisme, le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.
La Commune de Ville-di-Pietrabugno souhaite annexer un tel lexique à son Plan Local d'Urbanisme.
Cela permettra d'appliquer de manière indéniable les règles d'urbanisme et ainsi assurer une cohérence d'application sur l'ensemble du territoire.

Le lexique de l'urbanisme de la Commune de Ville-di-Pietrabugno est annexé au présent rapport.

LISTE DES PIECES ANNEXEES au présent rapport de présentation (1)

2 - Lexique
3 - Règlement en version consolidée
4 - Plan de zonage en version consolidée avec report du PPRIn (débordement de cours d'eau)
5 - Liste des emplacements réservés en version consolidée
6 - Plan de zonage du droit de préemption
7 - Courrier du Préfet en date du 9 juin 2017
8 - Courrier de la SCI MAESTRALE
9 - Plan de masse de la SNC LES TERRASSES DE TOGA