DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

VILLE di PIETRABUGNO

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT VERSION CONSOLIDEE
Arrêté le : 12 octobre 2007
Approuvé le : 25 septembre 2008
Modifié les : 19 septembre 2011, 21 mars 2013, 19 décembre 2014, 19 juin 2015 et 10 juin 2020

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 5

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL 5

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 8

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS 8

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES PAR SINISTRE 9

ARTICLE 7 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS (EICSP) 9

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud 27

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue 34

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug 40

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up 43

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 48

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE AGRICOLES 54

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 58

INTRODUCTION

PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans 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.

STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres **II** à **V** comprennent 3 sections composées 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 : Implantation 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

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 LEGISLATIONS 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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

R111-2 : Salubrité et sécurité publique
R111-4 : 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 111-4 du code de l'urbanisme et du décret n° 86 192 en date du 5 février 1986 (article 442-6, alinéa 5)
R111-20 à R111-25 : densité et reconstruction des constructions ; performances environnementales et énergétiques ; réalisation d'aires de stationnement
R111-26 : Respect des préoccupations d'environnement
R111-27 : 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) :
Par délibération du Conseil Municipal n° 090415-024 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 est annexé au PLU.

Secteurs soumis à déclaration préalable pour l'édification des clôtures :
Conformément à l'article R421-12 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 L451-1, L451-2, L451-3, R421-2-7 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 du Code de l'Urbanisme.

3. **Les articles L424-1, L102-13 et L153-11** 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 L421-6**, relatif aux opérations d'utilité publiques reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Il est rappelé ci-après :

Article L421-6 : « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés [...] ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

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 a été approuvé par arrêté préfectoral n°DDTM/SRCS/RISQUES/n° 221-2015 en date du 10 août 2015.

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

Par ailleurs, la diffusion d'un Atlas des Zones Submersible (AZS) a été effectuée par la Préfecture de Haute-Corse en date du 6 mai 2015.

Enfin, un porter à connaissance de la Préfecture de Haute-Corse en date du 23 novembre 2017 a défini l'aléa mouvement de terrain sur certains sites de la Commune de Ville-di-Pietrabugno.

Dans la mesure où ces 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.

Les dispositions des articles R442-22 à R442-25 ont été abrogées par le décret n°2017-1322 du 5 septembre 2017 dès lors que le maintien des règles d'urbanisme propres aux lotissements n'est plus autorisé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Pour autant, cela ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis définis dans le cahier des charges du lotissement ni le mode de gestion des parties communes (article L442-9).

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 sur l'eau » et ses décrets d'application.
- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.
- Les mesures de prévention des incendies contenues le Code Forestier, notamment l'obligation de débroussaillement d'un périmètre de 50m ou de 100m autour des constructions et installations et du maintien en état débroussaillé.
- L'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).
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé le 2 octobre 2015.
- 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 Ug : cerne le secteur de l'établissement hospitalier ;
- Zone Up : cerne la zone portuaire ;

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.

3-5 : 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 L113-1 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'article L113-1 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 L151-3 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 L151-3 :

- 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 a 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 ou si un Plan de Prévention des Risques Naturels en dispose autrement, selon l'article L111-15, une reconstruction à l'identique du bâtiment détruit ou démoli dès lors qu'il a été régulièrement édifié (conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou avant l'institution des autorisations 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 L111-23, 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. Aucune extension ne sera acceptée.

ARTICLE 7 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS (EICSP).

Conformément à l'article R151-28 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.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES