COMMUNE DE PIETROSELLA

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2007



Echelle :	1/10 000° et 1/2 000°	21 JUIN 2010
N° de l'opération : 1021	PLU PREMIÈRE MODIFICATION	N° du plan 01

Plan de Zonage, des Réservations et des Servitudes
Feuille n°1: Ensemble de la Commune (1/10 000°)
Régions de Fuculina et Sant'Amanza (1/2000)

COMMUNE :

COMMUNE DE PIETROSELLA
Département de la Corse du Sud
20166 PIETROSELLA

Commune de Pietrosella

ARCHITECTE - URBANISTE : Première modification du PLU

Marc DAUTHEVILLE — **Architecte D.P.L.G.**
Christophe LLADERES — **Architecte D.P.L.G.**
Jean Pierre MEZIN — **Architecte D.P.L.G.**
58, Avenue G. Clémenceau — 34070 MONTPELLIER
Tél.: 04 99 74 29 30 — Fax.: 04 99 74 29 31
RCS : B 421 401 076-99 B 149

DLM architectesurbanistes

ARCHITECTE - URBANISTE : Révision générale du PLU

Dominique GOJON — **Architecte D.P.L.G. Urbaniste ATG**
AJACCIO
TEL.: 04 95 21 95 09

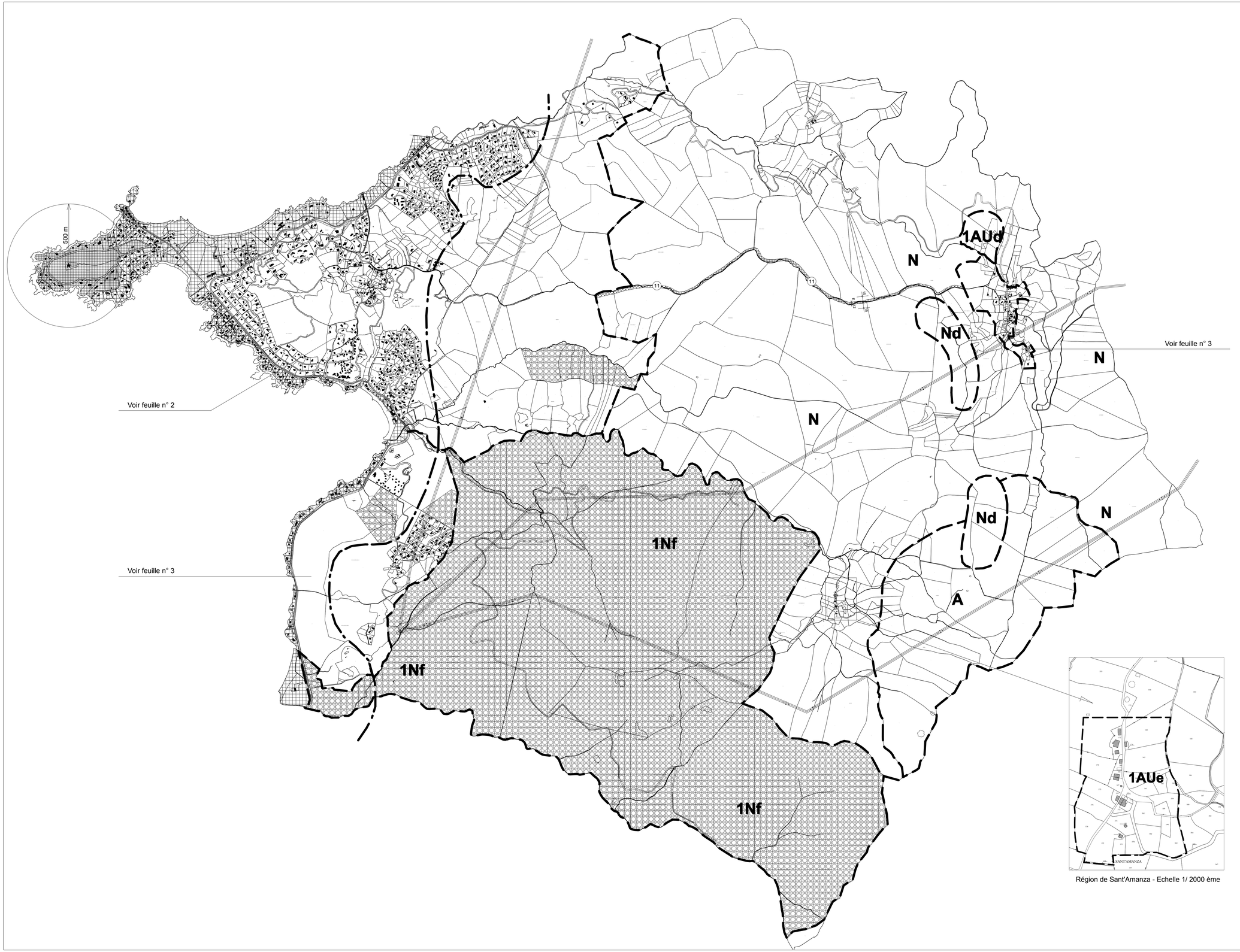
LEGENDE:

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

- limite de zone
- limite de secteur
- espace boisé classé à conserver ou à créer
- 2 — emplacement réservé
- emprise maximale des constructions
- règle architecturale particulière
- cheminement piétonnier à conserver
- 2 — cheminement piétonnier à créer
- PM — limite de plan de masse
- secteur de point de vue
- terrain cultivé à protéger (en zone urbaine)
- plantation à réaliser
- voie existante reculement par rapport à l'axe
- 4 — voie à créer reculement par rapport à l'axe
- 5 — voie à élargir reculement par rapport à l'axe
- 6 — E = emprise de la voie

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE PLU

- 500 — monument historique classé (AC1) et périmètre d'abords
- protection des eaux potables et minérales (AS1)
- 500 — monument historique inscrit (AC1) et périmètre d'abords
- ligne à haute tension (I4)
- servitude relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- servitude relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception (PT2 et T8)
- A / B — servitudes dans l'intérêt des réceptions
  A - limite de la zone de garde
  B - limite de la zone de protection
- 90 / 70 / 50 — A / B — servitudes dans l'intérêt des transmissions
  A - limite de la zone primaire
  B - limite de la zone secondaire
- circulation aérienne: servitude aéronautique de dégagement (T5)
- circulation aérienne: balisage (T4)
- servitude relative à la protection des abords des dépôts de gaz et hydrocarbures (I7)
- site classé
- site inscrit
- monument inscrit
- espace pròche des rivages



Région de Sant'Amanza - Echelle 1/ 2000 ème

COMMUNE DE PIETROSELLA

DÉPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2007



Echelle :	1/5 000e	21 JUIN 2010
N° de l'opération : 1021	**PLU** **PREMIÈRE MODIFICATION**	N° du plan 02

Plan de Zonage et des Réservations

Feuille n°2 : Nord de la Commune

COMMUNE :

COMMUNE DE PIETROSELLA

Département de la Corse du Sud
20166 PIETROSELLA

ARCHITECTE - URBANISTE : Première modification du PLU

Marc DAUTHEVILLE — Architecte D.P.L.G.
Christophe LLADERES — Architecte D.P.L.G.
Jean Pierre MEZIN — Architecte D.P.L.G.

58, Avenue G. Clémenceau
TEL.: 04 99 74 29 30
RCS : B 421 401 076-99 B 149

34070 MONTPELLIER
Fax.: 04 99 74 29 31

ARCHITECTE - URBANISTE : Révision générale du PLU

Dominique GOJON — Architecte D.P.L.G. Urbaniste ATG

AJACCIO
TEL.: 04 95 21 95 09

LEGENDE:

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

- limite de zone
- limite de secteur
- espace boisé classé à conserver ou à créer
- (2) emplacement réservé
- emprise maximale des constructions
- règle architecturale particulière
- cheminement piétonnier à conserver
- (2) cheminement piétonnier à créer
- PM limite de plan de masse
- secteur de point de vue
- terrain cultivé à protéger (en zone urbaine)
- plantation à réaliser
- voie existante reculement par rapport à l'axe
- (4) voie à créer reculement par rapport à l'axe
- (5) voie à élargir reculement par rapport à l'axe
- (6) E = emprise de la voie

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE PLU

- 500 monument historique classé (AC1) et périmètre d'abords
- 500 monument historique inscrit (AC1) et périmètre d'abords
- servitude relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- servitude relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception (PT2 et T8)
- 200 50 servitudes dans l'intérêt des réceptions — A - limite de la zone de garde — B - limite de la zone de protection
- servitudes dans l'intérêt des transmissions — A - limite de la zone primaire — B - limite de la zone secondaire
- 60 circulation aérienne: servitude aéronautique de dégagement (T5)
- circulation aérienne: balisage (T4)
- servitude relative à la protection des abords des dépôts de gaz et hydrocarbures (I7)
- crêtes rocheuses



COMMUNE DE PIETROSELLA

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2007



Echelle :	1/2 000° ~ 1/5 000°	21 JUIN 2010
N° de l'opération : 1021	PLU PREMIERE MODIFICATION	N° du plan 03

Plan de Zonage et des Réservations
Feuille n°3 : Le Village (1/2 000°)
Sud de la commune (1/5 000°)

COMMUNE :

COMMUNE DE PIETROSELLA
Département de la Corse du Sud
20166 PIETROSELLA

Commune de Pietrosella

ARCHITECTE - URBANISTE : Première modification du PLU

Marc DAUTHEVILLE — **Architecte D.P.L.G.**
Christophe LLADERES — **Architecte D.P.L.G.**
Jean Pierre MIZON — **Architecte D.P.L.G.**

58, Avenue G. Clémenceau — 34070 MONTPELLIER
Tél.: 04 99 74 29 30 — Fax.: 04 99 74 29 31
RCS : B 421 401 076-99 B 149

DLM architectesurbanistes

ARCHITECTE - URBANISTE : Révision générale du PLU

Dominique GOJON — **Architecte D.P.L.G. Urbaniste ATG**
AJACCIO
TEL.: 04 95 21 95 09

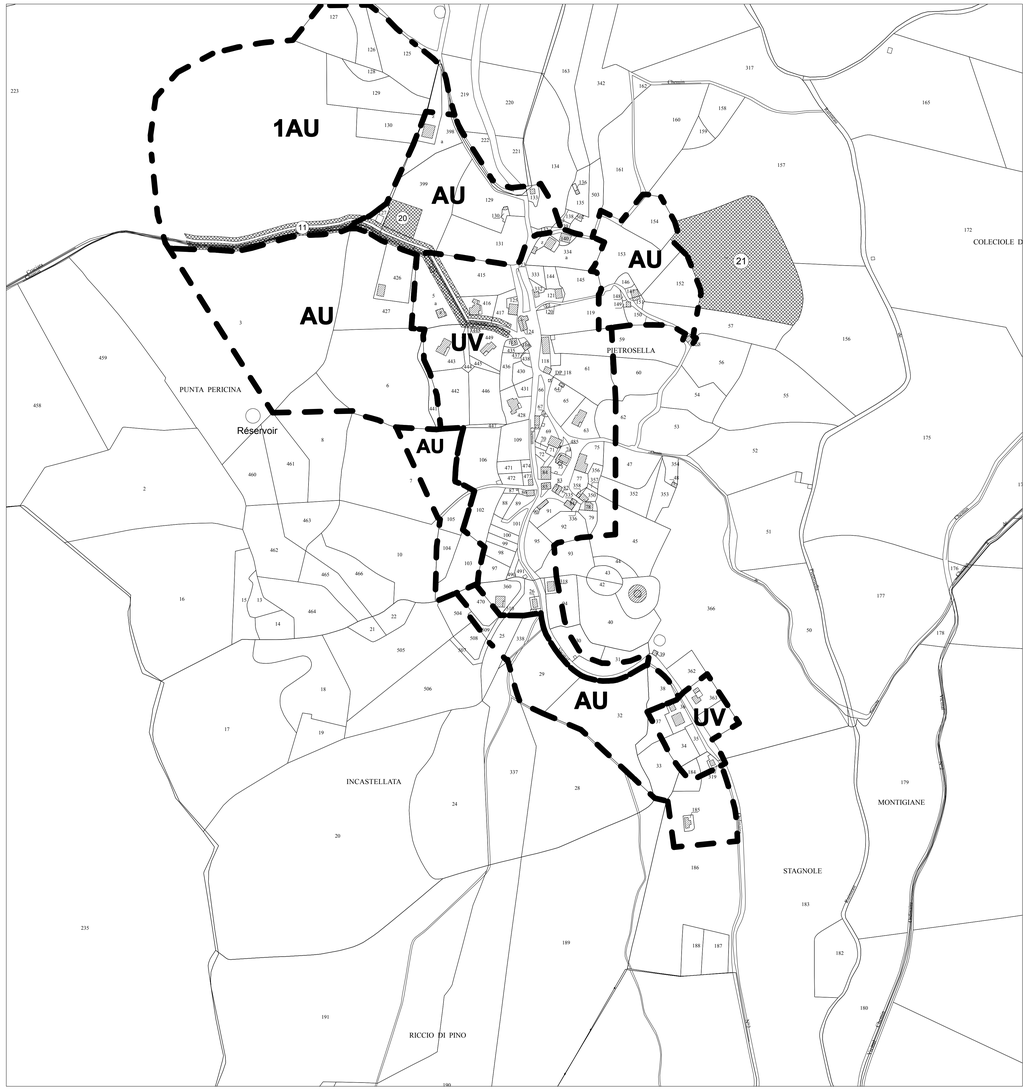
LEGENDE:

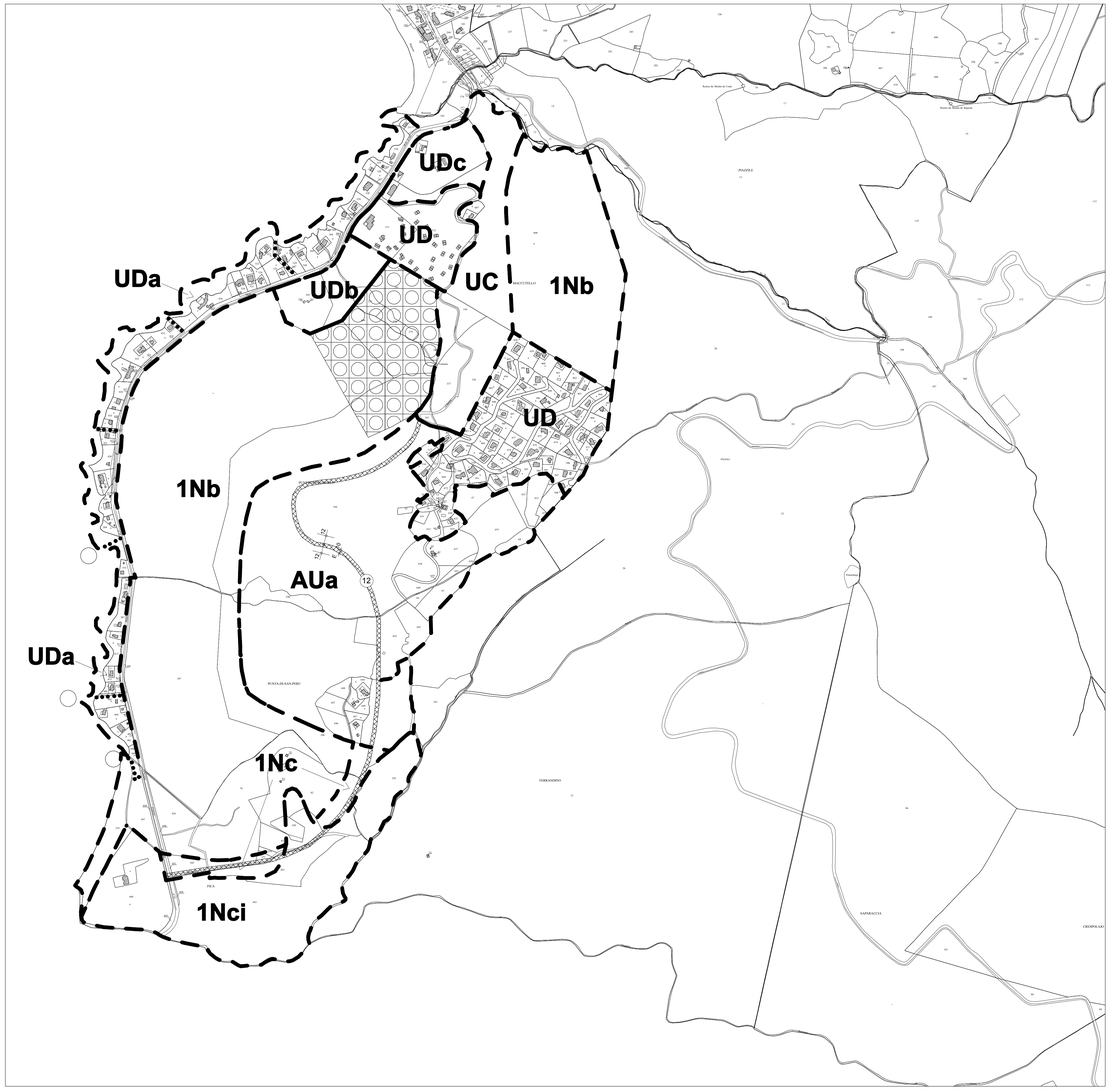
PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

- limite de zone
- limite de secteur
- espace boisé classé à conserver ou à créer
- 2 — emplacement réservé
- emprise maximale des constructions
- règle architecturale particulière
- cheminement piétonnier à conserver
- 2 — cheminement piétonnier à créer
- PM — limite de plan de masse
- secteur de point de vue
- terrain cultivé à protéger (en zone urbaine)
- plantation à réaliser
- 8 / 10 — voie existante reculement par rapport à l'axe
- 4 — voie à créer reculement par rapport à l'axe
- 5 — voie à élargir reculement par rapport à l'axe
- 6 — E = emprise de la voie

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE PLU

- 500 — monument historique classé (AC1) et périmètre d'abords
- 500 — monument historique inscrit (AC1) et périmètre d'abords
- protection des eaux potables et minérales (AS1)
- ligne à haute tension (I4)
- servitude relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- servitude relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception (PT2 et T8)
- servitudes dans l'intérêt des réceptions — A - limite de la zone de garde — B - limite de la zone de protection
- 80 / 70 / 50 — servitudes dans l'intérêt des transmissions — A - limite de la zone primaire — B - limite de la zone secondaire
- circulation aérienne: servitude aéronautique de dégagement (T5)
- circulation aérienne: balisage (T4)
- servitude relative à la protection des abords des dépôts de gaz et hydrocarbures (I7)





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée devant être préservée en l'état en vue d'une urbanisation concertée, à moyen ou long terme (zone dite "stricte"), par modification du PLU et procédure d'ouverture à l'urbanisation, et dans le cadre d'une ZAC pour le secteur 1AUa.

Tout plan d'aménagement établi en vue de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être précédé des études préalables prévues par la circulaire n'80-84 du 23 juin 1980, reproduite en fin du présent règlement, études incluant la composition architecturale du bâti sur l'ensemble de la zone : implantations/alignements en limite des espaces publics, raccordement à l'urbanisation existante, impact dans le paysage.

La zone 1AUa de l'Isolella, site inscrit, entre les deux plages de Medea et de Stagnola, est à vocation d'aménagement public et d'activités en relation avec la mer; la ZAC devra prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur, dont la ZNIEFF. Les zones 1AUb, 1AUc et 1AUd sont à vocation résidentielle, la zone 1 AUd ne devant être ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 1AUc sera remplie (principe de la continuité de l'urbanisation). La zone 1AUe concerne l'extension et la protection du hameau de Sant'Amanza.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits, dès lors que le plan d'aménagement et son règlement n'ont pas été établis et approuvés, et les autorisations accordées :

- les occupations et utilisations du sol, quel qu'en soit la nature, même précaires, les mobil-homes,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les établissements classés,
- le stationnement permanent de caravanes, sur roues ou posées au sol, de camping-cars, les garages collectifs de voitures ou de bateaux,
- les garages collectifs de plein air pour voitures ou bateaux,
- les ouvertures de voies et les divisions foncières de nature à compromettre l'organisation future de la zone,
- la construction de lignes aériennes,
- les dépôts de matériaux et de déchets, de vieux véhicules, ferraille, etc...
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements, quelle qu'en soit l'importance, l'ouverture de carrière- les travaux de terrassement liés à l'aménagement
- les coupes et abattages d'arbres.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L et R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les extensions de constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de l'existant, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'aménagement futur de la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. Let R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et R331-1 et R311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

- l'entretien des constructions existantes dès lors qu'elles n'ont pas cessé d'être utilisées,
- les occupations prévues au Rapport de Présentation, dans les conditions prévues en en-tête de la présente zone,
- les équipements publics d'infrastructure, les équipements publics, sous réserve que **leur localisation et leur importance ne porte pas atteinte à l'aménagement futur de la zone.**

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 1AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle ou d'activités disposant en périphérie immédiate de la voirie et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En raison de la complexité de sa morphologie, elle présente un impact paysager important sur le reste du territoire.

Ce caractère implique un traitement spécifique du paysage et de la végétation.

Cette zone doit être urbanisée en prenant en compte les orientations d'aménagement qui précisent notamment le mode de fonctionnement de la zone et son traitement paysager (PJ : orientations d'aménagement jointes au présent règlement).

Quatre sous secteurs sont distingués en fonction du contexte géographique :

- 2AUa : le secteur Vallée d'Olmo est réservé à l'habitat sous forme d'opérations telles que permis de construire individuels, lotissements ou groupe d'habitations individuelles ou collectives, conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

- 2AUb : le secteur de Sorbella, Casacce et Calcina est réservé à l'urbanisation sous forme d'opérations à vocation d'habitat, d'hôtels ou de résidence hôtelière à l'exclusion des commerces, conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

- 2AUc : le secteur de Petinello est réservé à la zone commerciale, artisanale et d'activités. Tout mode d'hébergement est interdit, à l'exclusion du logement nécessaire au gardiennage de la construction dédiée à l'activité exercée. Il pourra également accueillir des équipements publics ou collectifs d'intérêt général. Il couvre notamment le terrain d'assiette de la station d'épuration existante. Le périmètre de *non aedificandi* autour de cette station ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation. Il sera urbanisé conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

- 2AUd : zone réservée à l'extension du hameau ancien de Cruciatta sous forme de greffes urbaines telles que permis de construire individuels lotissements ou opérations d'habitat groupé dans le respect de l'existant et de l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

Dans la zone 2AU et ses sous secteurs, à l'exception du sous secteur 2AUc, les propriétaires ou les bénéficiaires d'autorisation d'aménager ou de construire devront prendre à leur charge, outre les équipements propres à leurs projets, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des autorisations délivrées, conformément à l'un des modes de participation au financement des équipements publics prévu dans le code de l'urbanisme (ZAC, PAE, PVR, PUP ou tout autre mécanisme prévu par le code de l'urbanisme).

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 1301 du code de l'urbanisme).
- Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les maisons isolées **dès lors qu'elles ne respecteraient pas les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.**
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement de camping, de caravaning, les garages collectifs de plein air pour bateaux ou voitures,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères, ou préfabriquées,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, sauf en 2AUc,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire ou d'une autorisation,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les forages.



ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 occupations et utilisations admises sous condition

- Dans les secteurs 2AUa et 2AUd ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :
  - non règlementé pour les opérations de moins de 5 logements ;
  - 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé.

Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016

- Dans les secteurs 2AUb ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives, les hôtels, les résidences hôtelières, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :
  - non règlementé pour les opérations de moins de 5 logements ;
  - 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé.

Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Dans le secteur 2AUc, ne sont autorisées que les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.

- les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration. En contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances.

Ces projets sont admis sous condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles AU6, AU7, AU8, AU9, AUl0, AU11 et AU13 du présent règlement.

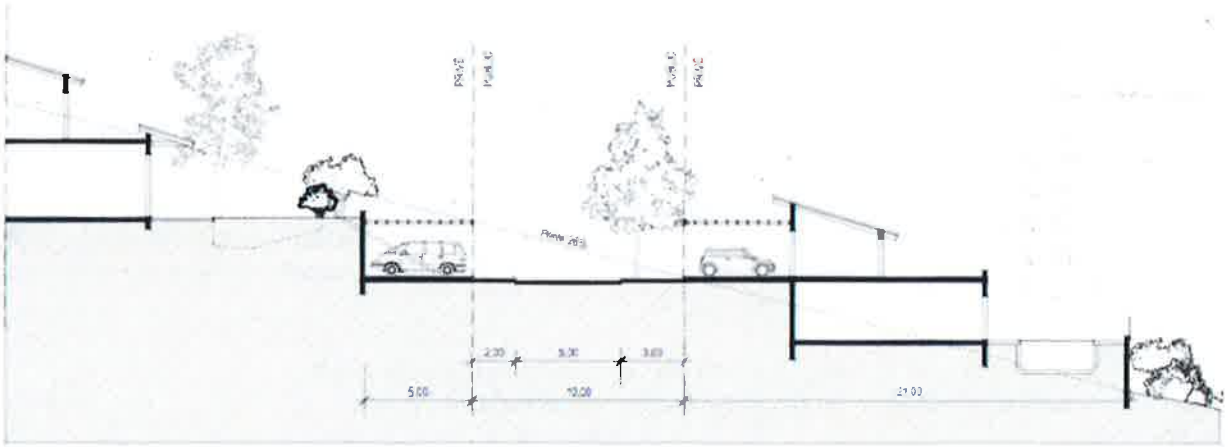
Le cas des fortes pentes :

Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%) devront respecter les dispositions générales suivantes :

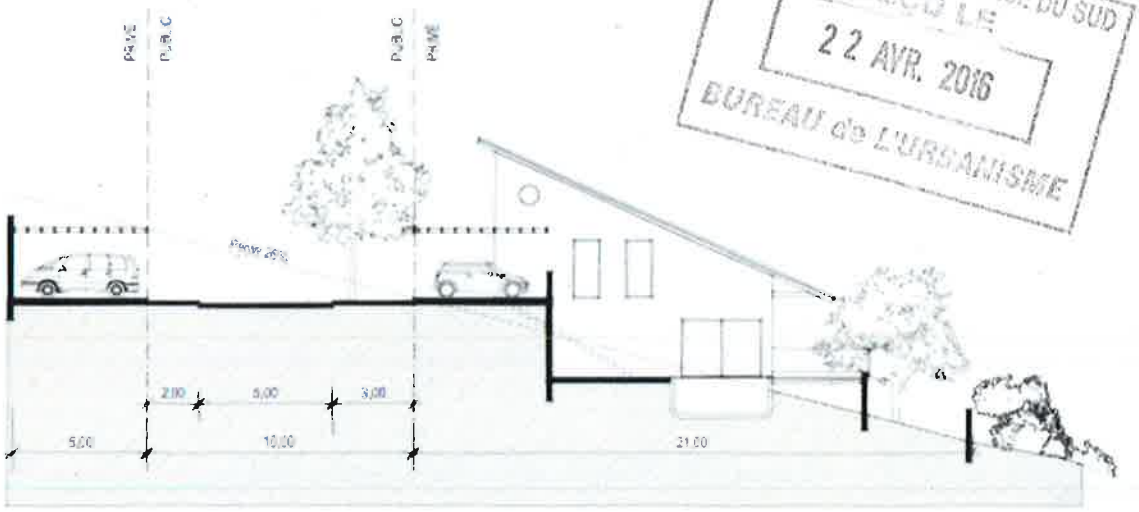
Desserte des lots depuis les voiries :
Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

Aménagements internes des lots individuels :
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.
Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Pour les secteurs où la pente est supérieure ou égale à 20%

Desserte des lots depuis les voiries :

Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

2 voirie

La voirie comprend les voies de circulation et les espaces libres publics (places, placettes, etc...)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et proportionnées aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies structurantes devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de base roulante accompagnée d'un trottoir et d'une piste cyclable, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries de dessertes internes des opérations devront proposer des formes et traitements de sols alternatifs à l'usage exclusif de la voiture. Pour cela les voiries partagées seront préférées à la fonctionnalité routière dédiée aux véhicules. Les voiries de dessertes internes devront proposer des espaces partagés entre les cycles, les piétons, les espaces de détentes et les voitures.

Ces voiries seront éclairées et équipées de réseaux de collecte des eaux de pluies.
Les mâts d'éclairement devront privilégier les secteurs piétons-cycles.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation collective d'eau potable, publique ou privée, qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Les constructions et installations doivent être directement branchées au réseau public de traitement des eaux usées. Des assainissements individuels peuvent être admis dans certains secteurs dans l'attente du réseau public, après étude hydrogéologique et avis de la DSS.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.
L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement, et à une convention spéciale avec le la communauté de communes de la Piève de l'Ornano.

3 eaux pluviales

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

4 électricité-téléphone

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

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU DE L'URBANISME

ARTICLE 2AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

D'une manière générale, les orientations d'aménagement des zones 2AU précisent la localisation des zones aedificandi.
Les constructions s'implantent librement dans la limite des zones aedificandi indiquées aux orientations d'aménagement.

Le tracé indicatif des voiries porté aux orientations d'aménagement des zones 2AU, concerne les voiries structurantes, ayant un rôle de maillage entre les quartiers.

Reculs par rapport aux voiries structurantes :
D'une manière générale le recul obligatoire du bâti par rapport aux voiries structurantes est de 5,00m.
Toutefois pour les secteurs à forte pente des dispositions différentes peuvent être mise en œuvre afin de diminuer les remblais, et conformément aux orientations d'aménagement.

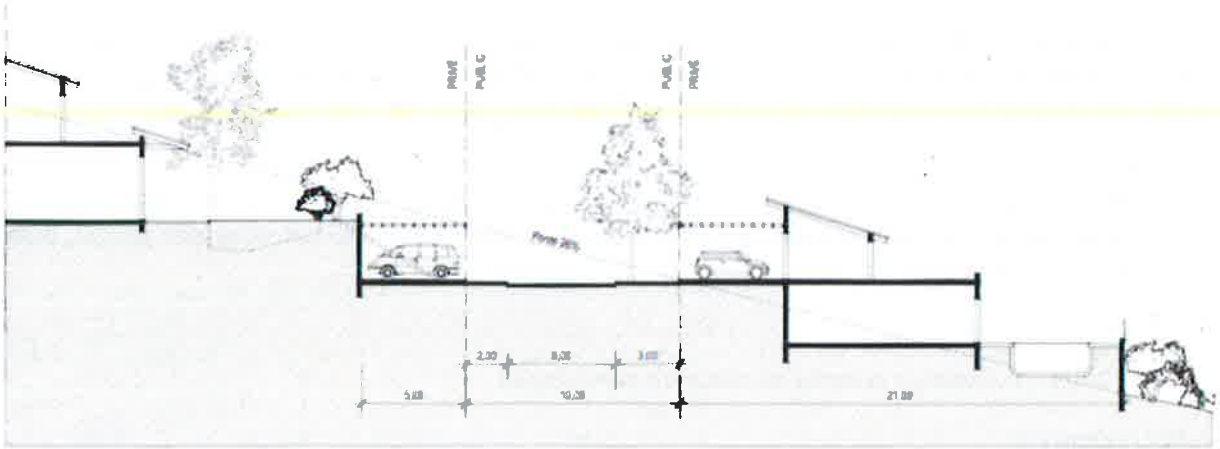
Reculs par rapport aux voiries de dessertes internes :
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager ou ZAC, les constructions s'implantent librement par rapport aux voiries internes, de façon à permettre la mise en œuvre du projet urbain.

Pour les secteurs à forte pente

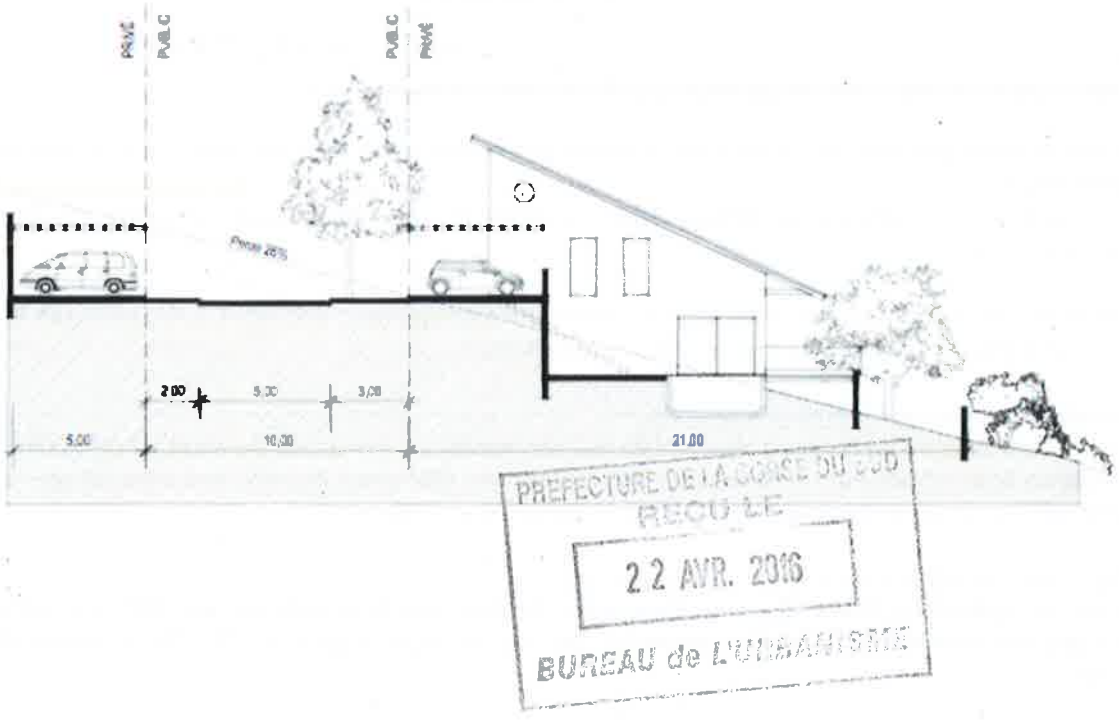
Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%) devront respecter les dispositions générales suivantes :

Aménagements internes des lots individuels :
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.
Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les orientations d'aménagement des zones 2AU précisent la localisation des zones aedificandi.
Les constructions doivent être implantées dans la limite des zone aedificandi indiquées aux orientations d'aménagement.
D'une manière générale, la délimitation des zones aedificandi portée aux orientations d'aménagement impose un recul par rapport aux limites des zones 2AU, de 5,00m.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager ou ZAC, les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives et dans la zone aedificandi, de façon à permettre la mise en œuvre du projet urbain.

Pour les constructions individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de L=H/2, sans être inférieur à 4,00m.
Pour les immeubles collectifs non intégrés à une opération d'ensemble, les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de L=H/2, sans être inférieur à 5,00m.

« L » étant la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative, et « H » étant la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel en limite de construction.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les plans d'ensemble, lotissements et autres, doivent préciser sur le document graphique l'emprise des bâtiments et des installations.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

Hauteur absolue :
Elle ne pourra pas excéder :

En zones 2AUa et 2AUb :

- 8 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle qui ne pourront excéder deux niveaux (R+1);
- 11 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage collectif, les hôtels et les résidences hôtelières qui ne pourront excéder trois niveaux (R+2).

En zone 2AUc :

- 12 mètres à l'égout du toit.

En zone 2AUd :

- 8 mètres au faîtage pour toutes les constructions, qui ne pourront excéder deux niveaux (R+1).

Les clochers, les équipements techniques de superstructure et autres ouvrages de génie civil ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2 rappel

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est souhaitable pour tout projet édifié sur un terrain d'une pente supérieure à 10%, et de fait indispensable dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble.
- pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
    - le *plan de masse* doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés, et, pour les projets importants (lotissements, groupements, ensembles de constructions, etc...), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol : terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
    - *la coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
    - *la notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective vue d'angle dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
    - les plans et les coupes doivent indiquer les espaces à destination unique de vide sanitaire (cotation en coupe).

Prescriptions règlementaires :

Implantation et adaptation au sol des constructions – terrassements :
Les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente, conformément à l'article 5 des dispositions générales.

Toitures :
Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire.

Façades :
Entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements.

Maçonnerie :
- en pierre apparente : les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits doivent être colorés, de préférence dans la masse.

Matériaux:
- on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle.
- doivent être exclus les matériaux apparents tels que: parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, placages en fausse pierre, etc... Cette disposition s'applique aux bâtiments et aux clôtures.

Colorations :
D'une façon générale on recherchera des colorations de terre ou de roches locales. Les pétitionnaires de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration de travaux devront présenter à l'appui de leur demande une mise en couleur des façades projetées sur la base d'une palette de couleur jointe au dossier. Le pétitionnaire pourra utilement se rapprocher de l'architecte conseil de la commune préalablement à sa demande afin de justifier son choix de couleur.

Clôtures sur voie publique:
Elles seront constituées de murs en maçonnerie enduite, ou en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre. Elles pourront être complétées de barreaudages métalliques ou en bois. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir). Les dossiers de lotissement doivent comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et dessinées s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.

Clôtures en limite séparative:
Il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, de type grillage à moutons, incorporés dans des haies vives. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être proposées dans le cas d'une difficulté à mettre en œuvre les haies vives : manque de place, manque de terre végétale...

Extensions de bâtiments, adjonctions :
Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine de volume et de matériaux, et en aucun cas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

Vérandas vitrées:
Leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère.

Fermeture des loggias par des vitrages:
Il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés au moins à 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
22 AVR. 2016

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2 Pour les groupes d'habitation ou les lotissements denses intégrés à une opération d'ensemble, le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pourra être assuré sur les voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
Pour l'application de ces articles, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.

3 Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30 m^2,
  - 2 places de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30 et 60 m^2,
  - 3 places de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m^2.
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement par tranche de 25m^2 de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces agricoles.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel
- les installations et travaux divers sont soumis à déclaration, prévue aux articles R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).

2 sont interdits sur l'ensemble de la zone
- les changements de destination autres qu'à usage agricole.
- les constructions et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole ou au seul logement de l'agriculteur.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances; les stations et unités de traitement des eaux usées *en dehors des emplacements réservés à cet effet*.
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme.
- la création de terrains de camping ou de caravaning.
- l'installation permanente de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol; les mobil-homes.
- les constructions inadaptées au paysage, les préfabriqués, les constructions sommaires.
- les extensions de bâtiments sous forme d'ajouts dénaturant les façades ou les toitures.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, de matériaux.
- les panneaux publicitaires.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 sont admis
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- l'amélioration et l'extension des constructions directement liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, en une seule fois à compter de la date d'approbation du P.L.U.,

- les équipements publics techniques d'infrastructure après examen de leur Implantation et de leur aspect pour la protection de l'environnement et du paysage,
- les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités agricoles et indispensables à leur surveillance, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à proximité du siège de l'exploitation.
- les améliorations apportées aux bâtiments existants et leur extension, sans changement de destination.
- le camping à la ferme,
- les gites ruraux dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou situés dans un rayon de 50 mètres autour de ceux-ci, leur nombre étant limité à 3.
- les aires naturelles de tourisme, sous réserve des dispositions de l'arrêté interministériel du 15 novembre 1985.
- les installations artisanales directement liées à l'activité agricole ou dérivées de l'agriculture, à proximité immédiate de l'exploitation.
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites.
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole, après autorisation,

sous condition

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion),
- qu'ils n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies d'accès) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles A-1 0, A-1 1 et A-13 du présent règlement.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, ni sur les sentiers touristiques.

2 voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir au sens de l'article R 114-4 du Code de l'Urbanisme.

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Les constructions à usage d'habitation doivent être directement raccordées au réseau public d'eau potable. Des forages peuvent être autorisés après avis de la Direction de l'Agriculture et de la Direction de la Solidarité et de la Santé.

2 assainissement

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public de traitement des eaux usées quand il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est admis avec épandage au sol des effluents traités, après étude hydrogéologique d'aptitude du sol, et dans le respect de l'arrêté préfectoral du 22 mai 2001 sur les conditions de rejet en milieu naturel.

3 eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

4 électricité - téléphone

Si la protection du paysage le nécessite, et dans les secteurs Aa, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE A5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

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

- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des chemin d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une construction autre qu'une clôture au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage du toit ou a la partie supérieure de l'acrotère, à la date de demande du permis de construire.

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

Hauteur absolue :
Elle ne pourra pas excéder 5 mètres au faitage, soit un niveau (R) pour les constructions à usage d'habitation et 7 mètres au faitage pour les hangars.

Les équipements techniques d'infrastructure ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10% un levé topographique établi par un géomètre agréé est très souhaitable.

Implantation des constructions et terrassements :
Les constructions doivent s'intégrer au terrain par une disposition de terrasses permettant d'épouser la pente du terrain. Les terrassements et excavations d'une hauteur supérieure à 2 mètre de hauteur sont interdits. Les hangars, les entrepôts et les aires de stationnement ne doivent pas être édifiés sur des terrains dont la pente dépasse 10%.

Volumétrie des constructions :
Elle doit être simple et homogène, sans décrochements inutiles en toitures ou en façades.

Toitures:
A deux ou quatre pentes, elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente.

Maçonnerie
- Maçonnerie en pierre apparente: les pierres, de provenance locale, seront rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- Maçonnerie enduite: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse. Doivent être exclues les colorations d'enduit blanches, ou claires, les colorations jaunes ou ocre jaune, les colorations d'un gris froid (gris-bleu, gris acier).

Construction métallique :
Elle peut être admise pour les hangars sous réserve d'un projet bien étudié. Le permis de construire devra présenter un dessin coloré des façades dans leur cadre environnant. La toiture terrasse n'est pas admise.

Extensions de bâtiments, adjonctions :
Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine, et ne pas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

Clôtures :
Elles seront du type rural, ou agricole: murs de pierre sèche, ou piquets de châtaigner et grillage "ursus" à larges mailles, ou encore haies vives. Les murs dits "bahut" surmontés de grillages sont interdits.

L'adjonction ultérieure de vérandas ou de vitrages contre les façades sur les terrasses ou les balcons est interdite car constituant une modification substantielle de l'aspect extérieur de la construction .

L'usage de matériaux tels que plaques de plastique, fausses pierres. etc..., est interdit ; mais les menuiseries en PVC sont admises...

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré au dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

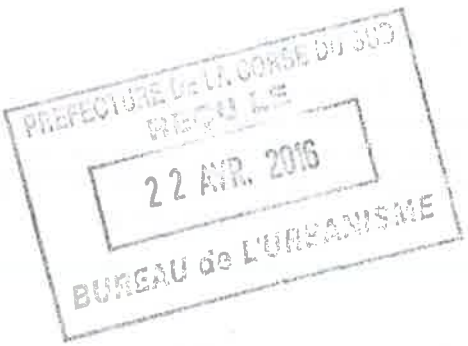
1 Les espaces boisés classés. bois. forêts. parcs à conserver. à protéger ou à créer. au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

2 Les dépôts en plein air doivent être dissimulés par des haies vives à feuillage persistant d' une hauteur et d'une épaisseur suffisantes.

3 Les arbres existants significatifs doivent être conservés.

ARTICLE A14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces et milieux naturels.

Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade.

Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.

Le secteur Nd délimite des sites archéologiques recensés situés sur la crête, immédiatement à l'ouest du village. Les secteurs Nc et Nib délimitent des espaces donnant coupure à l'urbanisation.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à déclaration, prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).
- l'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L 441 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme à l' exception toutefois des aires de jeux ou de sport, permanentes et ouvertes au public, - les changements de destination,
- tous les bâtiments et installations autres que ceux nécessaires au maintien des espaces naturels et des activités traditionnelles, qui sont décrits à l'article N-2,
- les lotissements, les constructions à usage d'habitation, de commerces, les gîtes ruraux,
- l'aménagement de camping, de caravaning, sauf en Nia; l'installation de caravanes isolées sur roues ou posées au sol,
- les garages collectifs de plein air pour caravanes ou bateaux,
- les constructions préfabriquées, les constructions sommaires, les mobil-homes,
- les extensions de bâtiments,
- les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôt,
- les dépôts de vieux véhicules, de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres,
- les panneaux publicitaires,
- l'ouverture de carrières,
- les terrassements ne visant pas la conservation des sols,
- les décharges et épandages de quelque nature que ce soit,
- le stockage de produits polluants,

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU DE L'URBANISME

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles Let R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

- les équipements publics techniques d'infrastructure après examen de leur implantation et de leur aspect au regard de la protection de l'environnement et de l'intégration dans le paysage, sauf en Nb.
- en Nia les améliorations apportées aux bâtiments existants, sans changement de destination,
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites et étude préalable d'insertion dans le paysage (étude d'impact), sauf en Nb et Nc,
- les affouillements et les exhaussements indispensables à la conservation des sols, après autorisation résultant d'une déclaration de travaux,
- la réhabilitation à l'identique (matériaux, volume, façades, emprise) des bâtiments ruraux existants.
- les travaux nécessaires à l'ouverture des voies nouvelles prévues au P.L.U.

à condition

- qu'ils n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles N-10, N-11 et N-13 du présent règlement

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.



ARTICLE N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage du toit ou a la partie supérieure de l'acrotère, à la date de demande du permis de construire.

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

Hauteur absolue
Elle ne pourra pas excéder 5 mètres au faitage, soit un niveau (R) pour les constructions à usage d'habitation et 7 mètres au faitage pour les hangars.

Les équipements techniques d'infrastructure ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réfection des bâtiments ruraux anciens en pierre sera faite à l'identique, avec une possibilité d'extension égale à 25% de l'existant, en une seule fois. Les clôtures seront exclusivement de type agricole: poteaux bois, grillage à larges mailles, barbelés si nécessaire ou murs de pierre sèche. D'une façon générale les constructions devront être discrètes et s'intégrer parfaitement au site par leur volumétrie basse et une coloration adaptée évitant les teintes vives.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, bois, forêts, à protéger ou à créer au titre de l'art L 130 - 1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

ARTICLE N14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces et milieux littoraux fragiles et remarquables définis d'après le décret d'application de la Loi Littoral n° 89-694 du 20 septembre 1989.

Le secteur 1 Na recouvre la colline de l'Isolella, site classé et ZNIEFF de type 1, n°740 002. Le secteur Nb recouvre les versants sur mer au sud de la commune et la crête qui les surplombe. Le secteur 1 Nc prolonge le secteur précédent au sud et incorpore la route qui mène au poste EDF. Le secteur 1 Nci recouvre la partie inondable et la ZNIEFF n° 740 001de la plage et de l'arrière-plage de Verghia. Le secteur 1 Nf recouvre la forêt domaniale de Chiavari. Le secteur 1 Nc délimite une partie de l'espace remarquable qui est traversée par la route d'accès au poste KT/MT d'EDF et celle du désenclavement vers le sud du lotissement d'Accelasca.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (art L. 130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.331 et R.31 1- 2 du Code Forestier,
- Les installations et travaux divers nécessaires sont soumis à la déclaration prévue aux articles R 430- 1 et suivants du code de l'urbanisme, sous réserve que la localisation de ces aménagements revête un caractère impératif.

2 sont interdits

Toutes les utilisations et occupations non définies à l'article 1 ND-2.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'urbanisme

ARTICLE 1N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 dans le cadre de l'article R.1 46-2 du code de l'urbanisme sont autorisés :

- les aménagements nécessaires à l'entretien et à la reconstitution de la végétation naturelle, à la réhabilitation des sols dans leur aspect naturel, à la suppression de constructions ou d'installations parasites,
- les installations, constructions et aménagements nécessaires à la sécurité maritime ou aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile, aux conditions énumérées à l'article L. 1 46-8 du Code de l'Urbanisme,

2 peuvent être autorisés, dans le cadre de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils dépassent un certain seuil, sous condition de l'enquête publique préalable prévue à l'article 2 du décret n° 89.694 :

- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces, aux termes de l'article L.146-6, pour permettre un retour à l'état naturel, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information et à la sécurité du public, sous réserve de leur nécessité pour la gestion de ces espaces,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales ou forestières, ne créant pas plus de 50 m^2 de plancher,

3 peuvent être, en outre, autorisés dans le cadre des textes régissant les espaces remarquables :
- l'ouverture d'un accès de désenclavement en secteur 1 Ne, les travaux d'entretien de la tour génoise de l'Isolella, l'entretien du chemin d'accès à la tour,
- les travaux de réhabilitation de l'arrière-plage de Verghia.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

PREFECTURE DE LA REGION CORSE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'urbanisme

ARTICLE 1N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 1N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE 1N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures :
De type agricole, en bois et grillage léger "à moutons", ou mur bas de pierre locale apparente.

ARTICLE 1N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'art L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

ARTICLE 1N14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'URBANISME

DEFINITIONS

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

Camps de tourisme - aires naturelles
L'arrêté du 11 janvier 1993 en donne la définition suivante:
terrain de camping comportant moins de 25 emplacements, implantés en zone naturelle ou agricole.

Annexe
Construction indépendante du corps principal d'habitation et directement liée à l'usage de cette habitation (ex : garage, bûcher, abri de jardin)

Camping a la ferme
La circulaire du 18 Novembre 1974 précise que le camping à la ferme peut être librement pratiqué par les agriculteurs dans la limite de 5 emplacements.

Coefficient D'emprise Au Sol (C.E.S.)
Rapport entre la surface au sol d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Collectif
Construction comportant au moins 3 logements desservis par des parties communes.

Existant
Existant à la date d'approbation du P.L.U.

Exploitation agricole

1 L'exploitation agricole économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimum d'exploitation.
Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

surface minimum x nombre d'associés

2 Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont:
- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction

Installation classée
Installation classée pour la protection de l'environnement BU sens de la 101 n° 76 ·663 du 19 juillet 1976.

Tènement
Unité foncière d'un seul tenant, quelque soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

PREFECTURE DE CORSE DU SUD
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

Circulaire n°80 - 84 du 23 juin 1980. (texte partiel) sur le contenu des études préalables ou pre-opérationnelles des zones en attente d'urbanisation (zones strictes)



Objet : Développement de l'offre foncière/ subvention aux études préalables pour les quartiers nouveaux et aux études pré-opérationnelles.

L'analyse récente des problèmes fonciers a montré que si, dans la plupart des agglomérations, la quantité de terrains juridiquement constructibles était suffisante, des causes diverses ralentissaient leur mise effective sur le marché.
Il est donc indispensable que vous engagiez une action puissante pour favoriser l'utilisation des terrains disponibles et pour rendre réellement constructibles ceux qui dans les plans d'occupation des sols sont destinés à être urbanisés. C'est en effet à cette condition que l'on maitrisera les scots fonciers et que l'on répondra de façon satisfaisante à la demande de terrains.

Cet objectif ne peut être atteint qu'en vous appuyant sur les deux catégories d'acteurs suivants :

- les communes dont dépendent les décisions d'équipement et qui jouent un rôle très important dans les décisions d'urbanisation, surtout pour les zones NA,
- et les maîtres d'ouvrage qui ont la responsabilité directe du montage des opérations, dans le respect des objectifs urbanistiques fixés par les collectivités locales.

L'un des freins à une action plus dynamique des communes pour ouvrir à la construction de nouveaux secteurs est le coût des études préalables nécessaires pour maîtriser correctement cette urbanisation, aussi bien du point de vue qualitatif que du point de vue financier.
De la même façon, par souci de ne pas engager des études qui risquent quelquefois de ne pas aboutir, les maîtres d'ouvrage hésitent à monter des opérations sur des terrains qui nécessitent une étude pour résoudre les problèmes d'intégration et d'équipement qu'ils posent, et pour répondre aux préoccupations des collectivités locales.
Il résulte de cette analyse que l'une des façons de favoriser une meilleure mobilisation des terrains potentiellement constructibles est de développer ces études, qu'elles relèvent de l'initiative des collectivités locales ou de celle des maitres d'ouvrage.
Ce renforcement des études est aussi un moyen d'améliorer la qualité de l'urbanisation et de la construction.
C'est pour ces raisons, que, répondant à un besoin souvent exprimé par vous-mêmes, j'ai décidé de subventionner plus largement ces deux types d'études qui sont complémentaires :

- les études préalables. réalisées par les collectivités locales et concernant principalement les zones en attente d'urbanisation.
- les études pré-opérationnelles réalisées

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

1 les études préalables

Réalisées par les collectivités locales, ces études tiendront compte des orientations suivantes :

- elles auront pour objet de rendre effectivement constructibles dans les meilleures conditions les terrains qui ne le sont, aujourd'hui, que d'un point de vue Juridique. Elles seront effectuées par priorité dans les zones d'urbanisation future des P.O.S. approuvés, rendus publics, ou dont l'étude est suffisamment avancée. Il vous appartiendra de vérifier que ces zones sont de dimensions raisonnable et convenablement articulées sur les agglomérations existantes.
- suivant l'importance des zones, elles pourront porter :
    - soit sur l'établissement d'un schéma général d'organisation de la zone, la composition du bâti dans le paysage, l'esquisse d'un programme, la définition des équipements publics nécessaires et l'estimation du bilan financier correspondant. lorsque l'importance de la zone justifiera le découpage de son urbanisation en plusieurs phases successives, l'étude menée sur l'ensemble de la zone servira de cadre il une étude plus précise de programme et des modalités de réalisation se rapportent il la première phase,
    - soit sur un projet d'opération précisément localisé. l' étude aura alors pour but d'assurer la meilleure insertion de cette opération dans l'organisation générale de la zone et dans le paysage, et de permettre à la collectivité locale de prendre les décisions qui lui reviennent, en particulier sur les points suivants: programme des constructions, schéma d'aménagement et formes urbaines, montage financier, processus opérationnel.

Elles pourront être entreprises quelque soit la procédure opérationnelle envisagée. Elles sont notamment de nature à faciliter la création d'une Z.A.C. ou d'une Association Foncière urbaine.

Je précise à ce sujet que je porte un intérêt particulier à la création d'associations foncières urbaines pour assurer la mise en oeuvre des documents d'urbanisme et que vous pourrez attribuer une subvention aux collectivités locales qui souhaitent promouvoir cette création, pour en financer les études préalables. Celles-ci pourront, par exemple, être confiées à un géomètre ayant une compétence en matière d'urbanisme.
les crédits disponibles seront affectés, par priorité, aux départements dans lesquels le problème de l'offre foncière revêt une acuité réelle.

2 les études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles, réalisées par les maîtres d'ouvrage, ont pour but d'apprécier la faisabilité d'une opération sur un terrain donné, de comparer éventuellement différentes implantations possibles, de définir les conditions d'inscription optimale d'une opération dans son environnement, de résoudre les problèmes qu'elle peut éventuellement poser pour la collectivité locale.

Elles correspondent à la démarche concrète suivie par le maître d'ouvrage lorsqu'il cherche à monter une opération et à définir le programme.

Le développement de ces études devrait permettre à la fois d'améliorer la qualité des opérations, de favoriser l'établissement d'un dialogue constructif avec les collectivités locales sur la base de propositions concrètes et de mieux utiliser les potentialités foncières existantes.

Il vous appartiendra, à cet égard, de vous assurer qu'existent les conditions d'une bonne concertation avec les collectivités locales de nature à faciliter l'aboutissement du projet dans les meilleures conditions.

Cette démarche devrait éviter le montage précipité d'opérations sur des terrains quelquefois médiocres dans le souci de répondre rapidement à une demande de logement ou même d'utiliser des crédits disponibles. Elle devrait aider les maîtres d'ouvrage à constituer progressivement un portefeuille d'opérations de bonne qualité susceptible d'alimenter régulièrement la programmation et à mieux planifier leur activité.

Outre les problèmes de conception architecturale et de paysage, elles tiendront le plus grand compte des contraintes financières et des contraintes du marché souvent décisives. Les études pré-opérationnelles ne doivent donc pas être déconnectées des préoccupations économiques et elles devront, surtout dans les cas difficiles, comporter un volet financier, seul capable de garantir le réalisme des propositions et de vérifier la faisabilité de l'opération.



Modification simplifiée n°1 du

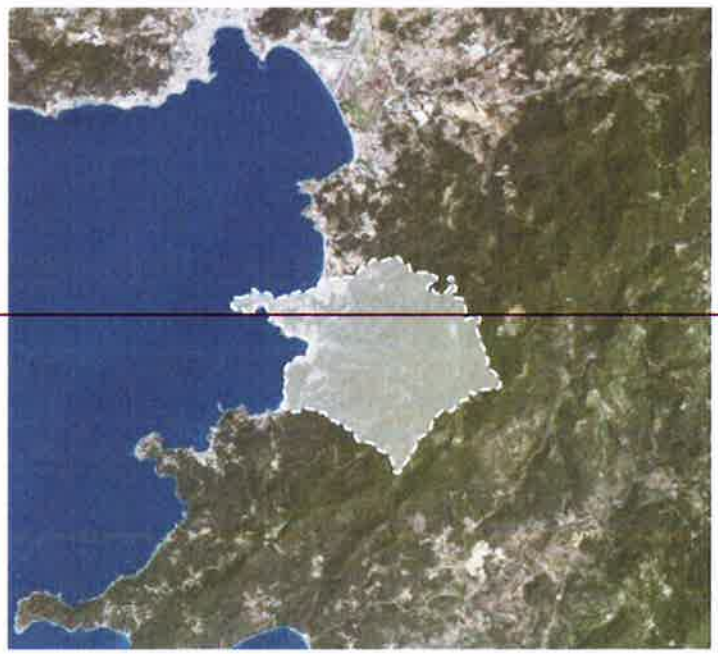
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE PIETROSELLA

Département de Corse-du-Sud (2A)

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Approbation initiale du P.L.U. *: DCM du 14 novembre 2007*

Approbation de la modification n°1 du P.L.U. *: DCM du 28 avril 2011*

Prescription de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. *: arrêté du 15 septembre 2015*

Approbation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U *: DCM du 14 avril 2016*

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE SFI urbanisme

Approuvée le 14 avril 2016

SOMMAIRE

1 PREAMBULE : PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. DE PIETROSELLA . 3

2 OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U. DE PIETROSELLA 5

2.1 Modifications concernant l'ensemble des zones 5
2.1.1 Modification des articles 5 et des articles 14 pour prise en compte de la Loi ALUR 5
2.1.2 Suppression des mentions « SHON » et « SHOB », remplacées par « surface de plancher ». 6
2.1.3 Suppression de la mention « SIVOM », remplacée par « communauté de communes de la Piève de l'Ornano » 7
2.1.4 Remplacement des mentions « pas de prescription », « non règlementé », « sans objet » et « néant » par une unique mention « non règlementé ». 8

2.2 Modifications concernant les zones UC, UD, UV, AU, 2AU et A 8
Amélioration de la rédaction des articles 10, relatifs à la hauteur maximale des constructions. ... 8

2.3. Modifications concernant les zones AU et 2AU 9
Modification de l'article 12 relatif aux aires de stationnement 9

2.4. Modifications concernant uniquement la zone UD 10
Modification des articles 1 et 2 afin de laisser la possibilité d'implantation d'hôtels et de restaurants dans le secteur UDa 10
Modification de l'article 10 (hauteurs) afin de règlementer la hauteur des hôtels autorisés en UDa 10

2.5. Modifications concernant uniquement la zone 2AU 11
Ajouts de seuils concernant la création de logement social, dans l'article 2 11

2.6. Modifications concernant uniquement la zone N 12
Remplacement du secteur « Ne » par le secteur « Nc » 12

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

1 PREAMBULE : PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. DE PIETROSELLA

La commune de Pietrosella a **approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 4 novembre 2007**.

Une procédure de « modification » a été approuvée le 28 avril 2011.

La présente procédure vise à :

- corriger les erreurs matérielles et mettre à jour certaines mentions contenues dans le règlement ;
- supprimer dans le règlement les articles 14 relatifs aux COS et les références aux surfaces minimales constructibles ;
- améliorer la rédaction des règles de hauteur lorsque les dispositions sont sujettes à difficultés d'application ;
- revoir le nombre de places de stationnement exigées dans les zones d'urbanisation future, la règle des 3 places de stationnement par logement actuelle étant excessive ;
- Diversifier la destination des constructions en zone UDa, notamment pour permettre la mise en œuvre de projets touristiques de qualité ;
- fixer un seuil à l'obligation de création de logements sociaux dans la zone 2AU.

Cette modification peut être menée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du P.L.U. **dans la mesure où les modification envisagées n'auront pas pour conséquence de :**

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Par arrêté municipal du 15 septembre 2015, la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Pietrosella a donc été lancée.

Pour rappel, conformément aux articles L.123-13-3 et L.123-13-2 :

Art. L.123-13-2 :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. (...)

22 AVR. 2016

Art. L.123-13-3 :

« I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, *et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2,* ***le projet de modification peut,*** *à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire,* ***être adopté selon une procédure simplifiée.*** *Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont ***mis à disposition du public pendant un mois,*** *dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.*

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la ***modification simplifiée*** *d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

A l'issue de la mise à disposition*, le président de l'établissement public ou le maire en présente le* ***bilan*** *devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'URBANISME

2 OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U. DE PIETROSELLA

La modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Pietrosella vise notamment à :

- **corriger les erreurs matérielles et mettre à jour certaines mentions contenues dans le règlement** (suppression des références à la SHON et à la SHOB constructible et remplacement par la surface de plancher ; remplacement du SIVOM par la Communauté de Communes de la Piève de l'Ornano ; correction des noms de sous-secteurs ne correspondant pas au zonage du règlement) – *toutes les zones* ;
- **supprimer dans le règlement les articles 14 relatifs aux COS et les références aux surfaces minimales constructibles** –*toutes les zones* ;
- **améliorer la rédaction des règles de hauteur lorsque les dispositions sont sujettes à difficultés d'application** – *zones UC, UD, UV, AU, 2AU et A10* ;
- **revoir le nombre de places de stationnement exigées dans les zones d'urbanisation future,** la règle des 3 places de stationnement par logement actuelle étant excessive – *zones AU et 2AU*;
- **Diversifier la destination des constructions en zone UDa, notamment pour permettre la mise en œuvre de projets touristiques de qualité ;**
- **fixer un seuil à l'obligation de création de logements sociaux** dans la zone 2AU.

Les modifications concernent uniquement le règlement du P.L.U. (pièce n°4), qui est modifié de manière à mettre en œuvre les corrections citées ci-dessus.

2.1 Modifications concernant l'ensemble des zones

2.1.1 Modification des articles 5 et des articles 14 pour prise en compte de la Loi ALUR

- Suppression du contenu des articles 5 relatifs au coefficient d'occupation du sol, et ajout de la mention « non règlementé » ;
- ~~Suppression du contenu des articles 14 relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles et~~ ajout de la mention « non règlementé » ;
- Suppression de l'alinéa 3 de l'article 1 de la zone UD qui constitue un rappel de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol.

➔ Ces modifications sont réalisées de manière à mettre en concordance le P.L.U. avec la législation en vigueur (loi ALUR).

Exemple : extrait du règlement de la zone UC **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone UC **après modification**
Article UC5 – La superficie minimale des terrains constructibles Néant.	Article UC5 – La superficie minimale des terrains constructibles Non règlementé.
Article UC14 – Le coefficient d'occupation du sol C.O.S. : 0,15, avec, pour les maisons individuelles, une limite de SHON de 250m2 pour une superficie de parcelle inférieure ou égale à 2.500m2, et une limite de SHON de 300 m2 au delà d'une superficie de parcelle de 2.500 m2. Le C.O.S. des bâtiments collectifs est de 0,40. C.O.S non fixé pour les bâtiments publics.	Article UC14 – Le coefficient d'occupation du sol Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

2.1.2 Suppression des mentions « SHON » et « SHOB », remplacées par « surface de plancher ».

➔ Ces modifications sont réalisées de manière à mettre en concordance le P.L.U. avec la législation en vigueur : en effet, la SHON (surface de plancher développée hors œuvre nette) et la SHOB (surface de plancher développée hors œuvre brute) ont été remplacées par la « surface de plancher », définie à l'article L.112-1 du code de l'urbanisme et entrée en vigueur le 1er mars 2012. La surface de plancher a été conçue en vue d' « unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines, à l'exception de :

- la fiscalité de l'urbanisme, qui adopte une surface de référence propre à compter du 1er mars 2012 (surface taxable) ;
- quelques points de réglementation précis dans le cadre de législations autres que l'urbanisme, pour lesquels la SHOB et/ou la SHON restent la référence.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone UC **après modification**
Article UC12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	**Article UC12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**
1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacement prévus à cet effet.	1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacement prévus à cet effet.
Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.	Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.
2 Il est exigé :	2 Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement,	- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, une place de stationnement **pour** 15m² de **S.H.O.N.**, dont la moitié dans le bâtiment pour les ensembles de bureaux,	- pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, une place de stationnement **par tranche de** 15m² de **surface de plancher**, dont la moitié dans le bâtiment pour les ensembles de bureaux,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre,	- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant,	- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement **pour** 40 m² de **S.H.O.N.**.	- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement **par tranche de** 40 m² de **surface de plancher.**
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.
3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.	3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement **pour** 15m² de **S.H.O.N.**	- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement **par tranche de** 15m² de **surface de plancher.**

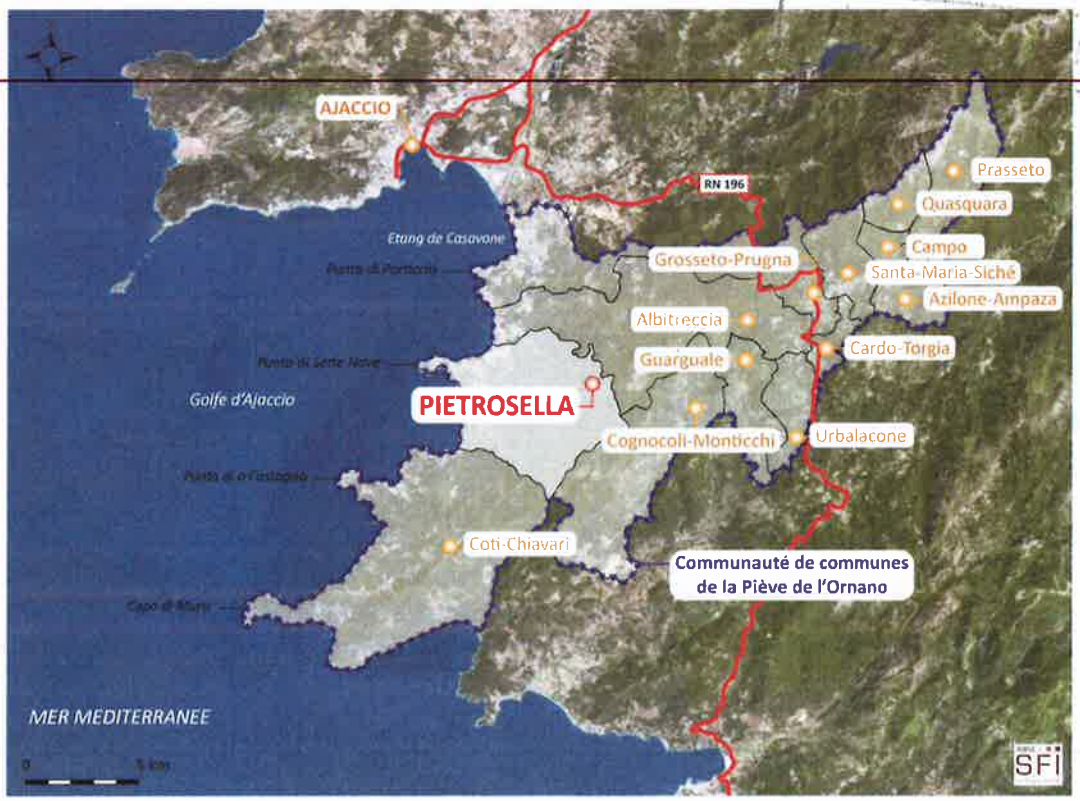
PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
22 AVR. 2016

2.1.3 Suppression de la mention « SIVOM », remplacée par « communauté de communes de la Piève de l'Ornano ».

➔ Cette modification est réalisée du fait de la création de la communauté de communes de la Piève de l'Ornano en 2013, qui a impliqué un transfert des compétences auparavant exercées par le SIVOM de la rive Sud du Golfe d'Ajaccio.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone UC **après modification**
Article UC4 – Conditions de desserte par les réseaux	**Article UC4 – Conditions de desserte par les réseaux**
1 eau potable	1 eau potable
Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation publique d'eau potable, susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.	Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation publique d'eau potable, susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.
2 assainissement	2 assainissement
Toutes les constructions, installations et occupations doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées.	Toutes les constructions, installations et occupations doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement et à une convention spéciale passée avec **le SIVOM.**	L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement et à une convention spéciale passée avec **la communauté de communes de la Piève de l'Ornano.**

PREFECTURE DE CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016



Carte des communes intégrant la communauté de communes de la Piève de l'Ornano
Adèle SFI, mai 2015

2.1.4 Remplacement des mentions « pas de prescription », « non règlementé », « sans objet » et « néant » par une unique mention « non règlementé ».

➔ Cette modification permet d'harmoniser la rédaction du règlement.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone UC **après modification**
Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **Pas de prescription.**	Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **Non règlementé.**

2.2 Modifications concernant les zones UC, UD, UV, AU, 2AU et A

Amélioration de la rédaction des articles 10, relatifs à la hauteur maximale des constructions.

Il s'agit de corriger les incohérences sur les niveaux maximum permis indiqués, et de préciser la mesure « au faitage », lorsqu'aucune indication ne figure.

➔ Cette modification permet de corriger les incohérences et imprécisions causant des difficultés d'application des articles 10.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone UC **après modification**
Article UC10 – Hauteur maximale des constructions	**Article UC10 – Hauteur maximale des constructions**
1 conditions de mesure : La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.	1 conditions de mesure : La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
2 hauteur absolue: Elle ne pourra pas excéder deux niveaux (R+ 1), soit 9 mètres au faîtage, porté à 12 mètres pour les bâtiments collectifs. Les garages, locaux divers et adaptations au sol sont compris dans cette hauteur. Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.	2 hauteur absolue: Elle ne pourra pas excéder deux niveaux (R+ 1), soit 9 mètres au faîtage, porté à 12 mètres **et trois niveaux (R+2)** pour les bâtiments collectifs. Les garages, locaux divers et adaptations au sol sont compris dans cette hauteur. Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

2.3. Modifications concernant les zones AU et 2AU

Modification de l'article 12 relatif aux aires de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement était auparavant demandées.

Le nombre de places de stationnement demandées a été abaissé à 1 pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30m^2 et 2 pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30m^2 et 60m^2.

Pour les constructions de bureaux, d'artisanat et de commerce il est désormais demandé 1 place par tranche de 25 m^2 de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement (contre 1 place pour 15 m^2 de SHON auparavant).

➔ Cette modification permet de corriger une règle jugée excessive pour les logements de petite taille et pour les commerces, bureaux et constructions dédiées à l'artisanat.

Exemple : extrait du règlement de la zone AU **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone AU **après modification**
Article AU12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	**Article AU12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**
1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet dans la propriété.	1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet dans la propriété.
Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.	Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.
2 Il est exigé :	2 Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation, **3 places de stationnement par logement sur la propriété**	- pour les constructions à usage d'habitation,
	o 1 place de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30m^2,
	o 2 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30 et 60 m^2,
	o 3 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60m^2.
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce : **une place de stationnement pour 15 m^2 de SHON.**	- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce : **une place de stationnement par tranche de 25m^2 de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement.**

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'aide [illegible]

2.4. Modifications concernant uniquement la zone UD

Modification des articles 1 et 2 afin diversifier les destinations autorisées dans le secteur UDa

Dans la précédente rédaction du règlement, les hôtels et restaurants étaient interdits dans le secteur UDa. La commune souhaite diversifier la destination des constructions admises en UDa afin de permettre la réalisation de projets de qualité : en ce sens, les articles 1 et 2 de la zone UD sont modifiés.

➔ Cette modification permet d'autoriser les hôtels et restaurants dans le secteur UDa.

Extrait du règlement de la zone UD **avant modification**	Extrait du règlement de la zone UD **après modification**
Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites 1 sont interdits - les constructions autres que celles affectées à l'habitat, sauf dans les secteurs UDb, UDc et UDd, - en UDa, les hôtels, les restaurants, les collectifs,	**Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites** 1 sont interdits - les constructions autres que celles affectées à l'habitat, sauf dans les secteurs UDb, UDc et UDd, **ainsi qu'en UDa dans les conditions définies à l'article UD2 suivant,** - en UDa, les hôtels, les restaurants, les collectifs,
Article UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2. occupations et utilisations admises sous condition - les bâtiments d'habitation à usage collectif, - les activités artisanales, - Les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances,	**Article UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** 2. occupations et utilisations admises sous condition - les bâtiments d'habitation à usage collectif, - les activités artisanales, - Les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances, - **Les hôtels et les restaurants en UDa.**

Modification de l'article 10 (hauteurs) afin de règlementer la hauteur des hôtels autorisés en UDa

Les hôtels étant désormais autorisés dans le secteur UDa, leur hauteur maximale est donc règlementée selon la règle suivante : 2 niveaux (R+1) avec un maximum de 6 mètres au faitage afin de rester en cohérence avec la typologie bâtie du secteur.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat reste inchangée (1 niveau, avec un maximum de 5 mètres au faitage).

Extrait du règlement de la zone UD **avant modification**	Extrait du règlement de la zone UD **après modification**
Article UD10 – Hauteur maximale des constructions Dans le secteur UDa la hauteur des constructions est limitée à 1 niveau, avec un maximum de 5 mètres au faîtage.	**Article UD10 – Hauteur maximale des constructions** Dans le secteur UDa : - la hauteur des constructions **destinées à l'habitat** est limitée à 1 niveau **(R),** avec un maximum de 5 mètres au faîtage. **la hauteur des constructions destinées aux hôtels est limitée à 2 niveaux (R+1), avec un maximum de 6 mètres au faîtage.**

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU DE L'URBANISME

2.5. Modifications concernant uniquement la zone 2AU

Ajouts de seuils concernant la création de logement social, dans l'article 2

Ajout dans l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières, de seuils concernant la création de logement social : celle-ci a été non règlementée pour les opérations de moins de 5 logements et de 20% de logement social et 15% de collectif ou primo-accession ou groupé dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements.

➔ Cette modification permet de combler un manque de précision, la commune souhaitant anticiper les obligations de construction de logement social relatives aux lois S.R.U. et ALUR pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Exemple : extrait du règlement de la zone 2AU **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone 2AU **après modification**
Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 1 rappel [...] 2 occupations et utilisations admises sous condition - Dans les secteurs 2AUa et 2AUd ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, **dont chaque opération doit comprendre 20 % de logements locatifs sociaux et 15 % de collectif ou primo accession ou groupé. Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale, secondaire...).** [...]	**Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** 1 rappel [...] 2 occupations et utilisations admises sous condition - Dans les secteurs 2 AUa et 2 AUd ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. **Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :** ○ **non règlementé pour les opérations de moins de 5 logements ;** ○ **20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé.** **Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.** [...]

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'URBANISME

2.6. Modifications concernant uniquement la zone N

Remplacement du secteur « Ne » par le secteur « Nc »

➔ Cette modification permet de corriger une erreur matérielle concernant le nom du secteur auquel s'applique le règlement, et de le faire correspondre au secteur figurant sur le zonage.

En effet, aucun secteur « Ne » ne figure sur le zonage, alors qu'un zonage « Nc » ne correspond à aucune zone règlementée.

Le zonage « Ne », décrit dans le règlement comme délimitant « des espaces donnant coupure à l'urbanisation », correspond en réalité au zonage « Nc », situé en coupure d'urbanisation.



Extrait du zonage du P.L.U. (1ère modification, 2011).

Exemple : extrait du règlement de la zone N **avant modification**	Exemple : extrait du règlement de la zone N **après modification**
Caractère de la zone	**Caractère de la zone**
Zone de protection des espaces et milieux naturels.	Zone de protection des espaces et milieux naturels.
Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade.	Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade.
Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.	Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.
Le secteur Nd délimite des sites archéologiques recensés situés sur la crête, immédiatement à l'ouest du village. Les secteurs Ne et Nib délimitent des espaces donnant coupure à l'urbanisation.	Le secteur Nd délimite des sites archéologiques recensés situés sur la crête, immédiatement à l'ouest du village. Les secteurs Nc et Nib délimitent des espaces donnant coupure à l'urbanisation.
Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	**Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
2. Sont admis	2. Sont admis
- (...)	- (...)
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites et étude préalable d'insertion dans le paysage (étude d'impact), sauf en Nb et Ne	- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites et étude préalable d'insertion dans le paysage (étude d'impact), sauf en Nb et Nc

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de l'URBANISME

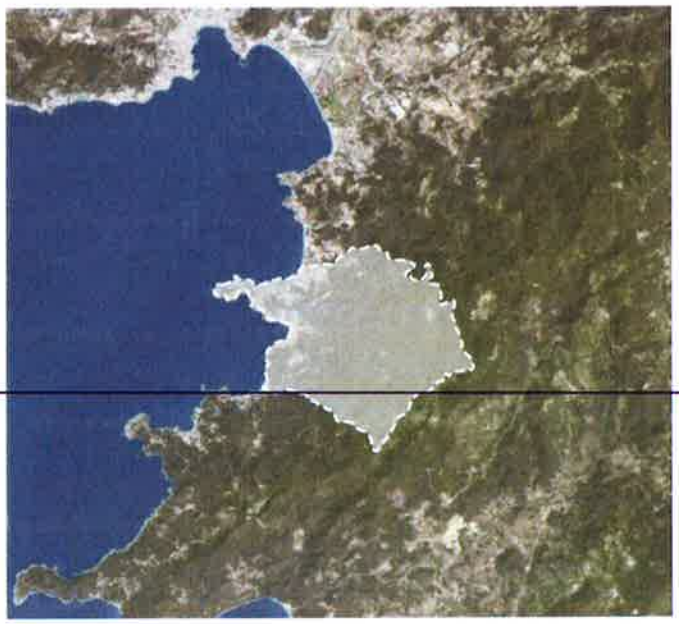
Modification simplifiée n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE PIETROSELLA

Département de Corse-du-Sud (2A)

4 REGLEMENT



Approbation initiale du P.L.U. *: DCM du 14 novembre 2007*

Approbation de la modification n°1 du P.L.U. *: DCM du 28 avril 2011*

Prescription de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. *: arrêté du 15 septembre 2015*

Approbation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U *: DCM du 14 avril 2016*

Approuvée le 14 avril 2016

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE SFI urbanisme

SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions Générales **3**
Dispositions générales 4

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines **7**
Dispositions applicables à la Zone UC 8
Dispositions applicables à la Zone UD 14
Dispositions applicables à la Zone UV 20

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones A urbaniser **25**
Dispositions applicables à la Zone AU 26
Dispositions applicables à la Zone 1AU 33
Dispositions applicables à la Zone 2AU 36

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles **47**
Dispositions applicables à la Zone A 48
Dispositions applicables à la Zone N 53
Dispositions applicables à la Zone 1N 57

Définitions **60**

Circulaire n°80 - 84 du 23 juin 1980. (texte partiel) sur le contenu des études préalables ou pre-opérationnelles des zones en attente d'urbanisation (zones strictes) **62**

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le contenu du présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pietrosella.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 Le règlement des zones s'applique de plein droit sous réserve des dispositions de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, qui pourront être opposées en tant que de besoin nonobstant les dispositions du P.L.U.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre de la protection des sites classés ou inscrits définis par la loi du 2 Mai 1930 modifiée par la loi du 28 Décembre 1967.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme partage le territoire en trois catégories de zones:

1 Les zones urbaines identifiées par le sigle U, et comprenant: les zones UC, UD et UV.
Les dispositions applicables à ces zones sont reprises dans le titre 2.

2 Les zones d'extension de l'urbanisation identifiées par les sigles AU, 1AU et 2AU Les dispositions applicables à ces zones sont reprises dans le titre 3,

3 Les zones naturelles, non urbanisables, identifiées par les lettres A, N ou 1 N, et recouvrant des espaces de richesse agricole, de protection de sites naturels sensibles au titre de l'environnement ou du paysage, ou encore des espaces soumis à des risques naturels ou technologiques.
Les dispositions applicables à ces zones sont reprises dans le titre 4.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures au sens de l'article L.123.1 /10 du Code de l'Urbanisme. Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles I, 2 et 14 de chaque zone.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

ARTICLE 5 - TERRASSEMENTS

L'aménagement des terrains à forte pente pose le problème de l'impact des terrassements sur le paysage proche et lointain. Ce phénomène est accentué lorsqu'il s'applique à un maquis dense.

Premier constat : l'impact maximum est atteints lorsque le projet urbain ne prend pas en compte son adaptation à la pente du terrain en rendant nécessaire la réalisation d'importants soutènements. Ces soutènements qui pourraient souvent être réalisés discrètement sont la plupart du temps, pour des questions financières, transformés en talus d'enrochements. La difficulté de végétaliser ces talus, provoque durablement dans le paysage proche et lointain autant de plaies que d'ouvrages réalisés.

Second constat : dans les sites exposés, le manque de desserte pertinente des lots d'habitations nécessite la réalisation de voiries privées confrontées au premier constat.

Sur la base de ce constat, il est établi en fonction de la topographie des terrains, une cartographie non exhaustive des zones à fortes pentes dans l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique, ou situés dans ce zonage, devront respecter les dispositions générales suivantes :

1 Desserte des lots depuis les voiries :

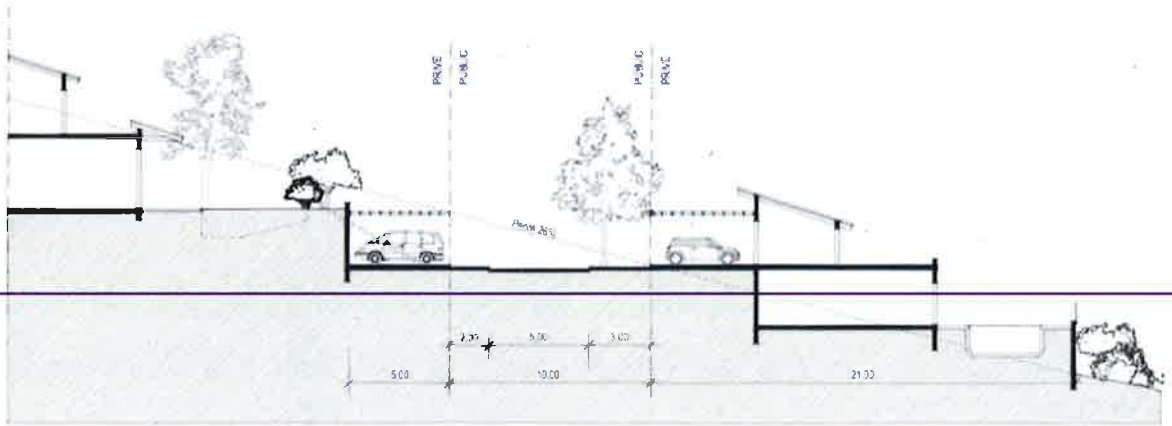
Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique ou les voiries internes de chaque projet, sans autoriser les accès privatifs supérieurs à 15 mètres.

2 Aménagements internes des lots individuels :

Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.

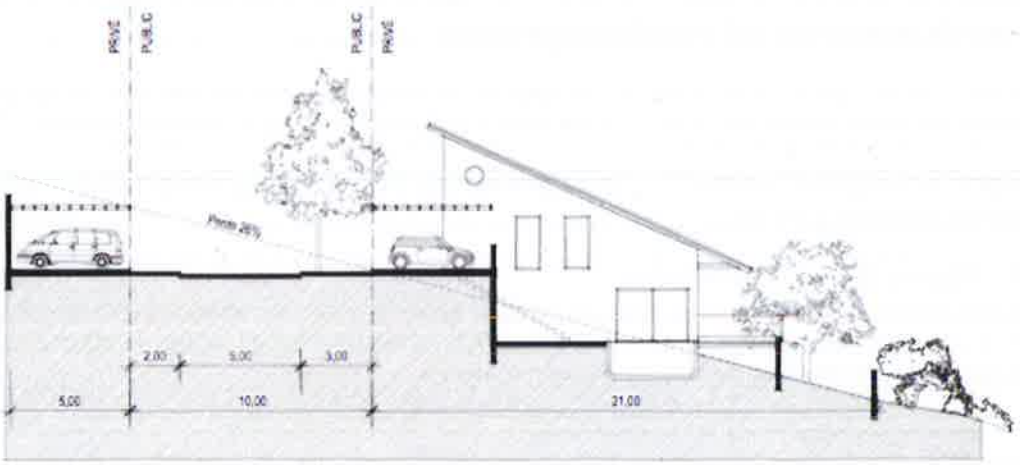
Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les pièces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME



Autre exemple d'implantation des habitations le long des voies internes sur un terrain de pente moyenne 26%

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone dense discontinue, à programmes variés.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappels

Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 3"-3 du code forestier et art. L 130 -, du code de l'Urbanisme).
Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumis à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).
Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- L'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation de nuisances,
- Les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-' du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des aires de jeux, de sport ou de stationnement, permanentes et ouvertes au public,
- L'aménagement de camping, de caravaning,
- L'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- Les garages collectifs de plein air pour voitures ou bateaux,
- les constructions à usage d'habitation légères, ou préfabriquées,
- Les extensions de bâtiments sous forme d'ajouts dénaturants les façades ou les toitures,
- Les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôts,
- L'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire,
- Les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- Les surfaces commerciales unitaires de plus de 400 m^2 de surface de vente.
- Les bâtiments dont le volume et le dessin des façades ne sont pas compatibles avec l'environnement bâti existant,
- Les forages.

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).

2 occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations doivent être apportées afin de diminuer les nuisances et d'améliorer l'aspect extérieur,
- Les entreprises artisanales, liées à l'activité de la zone, telles que: parkings, garages, stations services, petits ateliers de mécanique, alimentations, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, transports, réparations et services,

sous condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles UC 10. UC 11 et UC 13 du présent règlement.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les lotissements et les ensembles de constructions doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte au public, classée ou à classer dans la voirie communale; les accès des constructions doivent se faire uniquement sur une voirie de desserte interne qui doit toujours rester libre d'accès au public et pourra permettre le désenclavement des parcelles adjacentes.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir un minimum de 6 mètres de largeur de plate-forme, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation publique d'eau potable, susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Toutes les constructions, installations et occupations doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement et à une convention spéciale passée avec la communauté de communes de la Pieve de l'Ornano.

DU SUD
- 3 JUIN 2016
URBANISME

3 eaux pluviales

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

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE UC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 mètres à partir de l'axe des voies communales, ou considérées d'intérêt commun, et destinées à être classées dans la voirie communale.
Ce retrait est porté à 15 mètres le long des routes départementales.

Pour les extensions des constructions existantes implantées près des voies, cette distance est ramenée respectivement à 6 et 10 mètres.

Dans les secteurs de bâti ancien non aligné, elles seront implantées au mieux en fonction des constructions immédiatement voisines.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

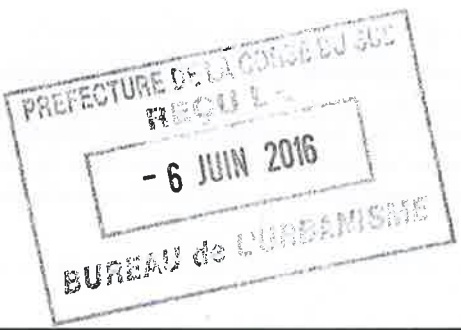
Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, sauf dans le cas d'une construction contiguë déjà implantée en mitoyenneté, ou en cas de mitoyenneté découlant d'un plan d'ensemble.
Ces dispositions s'appliquent à toute construction, y compris la maçonnerie et les abords bâtis du bassin des piscines, mais évidemment pas aux murs de clôture.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.



ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 conditions de mesure :

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel côté aval, à la date de demande du permis de construire.
Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2 hauteur absolue:

Elle ne pourra pas excéder deux niveaux (R+ 1), soit 9 mètres au faîtage, porté à 12 mètres et trois niveaux (R+2) pour les bâtiments collectifs. Les garages, locaux divers et adaptations au sol sont compris dans cette hauteur.
Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 rappel

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est souhaitable pour tout projet édifié sur un terrain d'une pente supérieure à 10%, et de fait indispensable dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble.
- pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
    - le *plan de masse* doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés, et, pour les projets importants (lotissements, groupements, ensembles de constructions, etc...), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol : terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
    - *la coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
    - *la notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective vue d'angle dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
    - les plans et les coupes doivent indiquer les espaces à destination unique de vide sanitaire (cotation en coupe).

Prescriptions réglementaires :

Implantation et adaptation au sol des constructions: terrassements: les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente, conformément à l'article 5 des dispositions générales.

- Toitures :

Celles à deux ou quatre pentes doivent être privilégiées, et réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente. Les décrochements de toiture gratuits, non justifiés par une composition volumétrique affirmée, doivent être évités. Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire.
Les combles habitables sont interdits.

- Façades :

Entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements; pour en rendre compte les montages d'insertion paysagère doivent présenter des vues d'angle. On évitera l'échantillonnage de baies de dimensions multiples. Des encadrements peuvent souvent améliorer l'aspect des façades.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

- Maçonnerie :

- *en pierre apparente*: les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
-*maçonnerie enduite*: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.

- Matériaux :

-on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle. L'usage de menuiseries en aluminium non coloré par anodisation, c'est-à-dire dans sa coloration naturelle, est interdit.

doivent être exclus les matériaux artificiels apparents tels que: tôles métalliques, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, etc... Cette disposition ne s'applique pas aux menuiseries. De même sont interdits les placages en fausse pierre visant à imiter les maçonneries en pierre naturelle.

- Colorations :

Doivent être exclues des maçonneries : les colorations blanches, ou trop claires, les colorations jaunes agressives, les gris froids (gris bleu, gris acier), d'une façon générales les colorations agressives ou celles qui se marient mal avec le caractère rural de la commune. On recherchera des colorations de terre ou de roches.
Une *palette des couleurs* sera établie par la commune, avec le concours du Service Départemental d'Architecture ou du C.A.U.E., et des échantillons de cette palette seront peints sur un mur de bâtiment public facilement repérable, échantillons d'au moins 1 mètre carré chacun.

- Clôtures sur voie publique :

Une attention particulière doit y être apportée. Architecturées, elles seront faites de murs soit en maçonnerie enduite, soit en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre, et surmontés ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers en maçonneries. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir). Les dossiers de lotissement doivent impérativement comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et dessinées s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.

- Clôtures en limite séparative :

Il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, genre grillage à moutons, incorporés dans des haies vives.

- Vérandas vitrées :

Leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère.

Fermeture des loggias par des vitrages: il est interdit de fermer les loggias par des vitrages au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

- Maisons anciennes à Cruciata :

La pierre doit demeurer apparente, rejointoyée avec du mortier de chaux d'une coloration identique à celle de la pierre, avec éventuellement un calage par rocaillage. Les extensions doivent être faites prioritairement en pierre apparente, de même coloration que celle anciennement utilisée.

Les façades doivent être d'un seul aplomb et la volumétrie rester simple.

Les ouvertures doivent conserver leurs dimensions d'origine, et les ouvertures des extensions rester dans les mêmes proportions, ouvertures relativement réduites par rapport à la façade pour que les pleins (des murs) dominent nettement sur les vides (des ouvertures). Les balcons doivent être l'exception, et d'une facture légère.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

Les clôtures doivent être réalisés en maçonnerie de pierre apparente. Des corniches accompagneront les égouts de toiture.

Une consultation du Service Départemental d'Architecture est très souhaitable pour tout projet concernant les maisons anciennes et leurs abords, et pour tout projet alliant des matériaux différents.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

2 Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, une place de stationnement par tranche de 15m^2 de surface de plancher, dont la moitié dans le bâtiment pour les ensembles de bureaux,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m^2 de salle de restaurant,
- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.

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

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

- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement par tranche de 15m^2 de surface de plancher.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant.

2 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Si le terrain ne se prête pas à de telles plantations la municipalité les imposera sur un terrain de son choix dont la fréquentation est publique.

3 Pour les hôtels, les ensembles de studios ou de logements, les lotissements, 20% de la superficie du terrain doit être réservé en jardin, espace de détente et de loisirs. Cette superficie ne devra en aucun cas servir au stationnement des véhicules; pour cela des dispositions physiques doivent être prises sur le terrain pour empêcher l'accès des véhicules (surélévations du sol, etc...).

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE UC14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre une zone attractive (paysage, proximité de la mer) composée de constructions à usage d'habitation et d'équipements publics de superstructure.

On distingue 4 sous secteurs :

- le sous secteur UDa : correspond à un quartier résidentiel compris dans les espaces proches du rivage et en site inscrit ;
- le sous secteur UDb : couvre un secteur à vocation d'équipements publics (école, stade, gymnase...) ;
- le sous secteur UDc : correspond au terrain d'assiette d'un camping ;
- le sous secteur UDd : couvre le secteur réservé au cimetière et à son extension.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art .L 130 -1 du code de l'Urbanisme).
Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable). Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les constructions autres que celles affectées à l'habitat, sauf dans les secteurs UDb, UDc et UDd, ainsi qu'en UDa dans les conditions définies à l'article UD2 suivant,
- en UDa, les collectifs,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des aires de jeux, de sport ou de stationnement, permanentes et ouvertes au public,
- l'aménagement de camping, de caravaning,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les garages collectifs de plein air pour caravanes ou bateaux,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères (ou préfabriquées),
- les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôt,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les surfaces commerciales autres que les commerces de proximité,
- les forages.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331 1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 occupations et utilisations admises sous condition

- les bâtiments d'habitation à usage collectif,
- les activités artisanales,
- Les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances,
- Les hôtels et les restaurants en UDa.

sous condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles UD-6, UD-7, UD-B, UD-9, UD-10, UD-11 et UD-13 du présent règlement.
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement par tranche de 15m^2 de surface de plancher.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les lotissements et les ensembles de constructions doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte au public, classée ou à classer dans la voirie communale; les accès des constructions doivent se faire uniquement sur une voirie de desserte interne.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Jusqu'à 10% de la superficie de la parcelle pourront être cédés gratuitement à la commune (article R.332-1 5 du code de l'urbanisme), sans préjudice d'une superficie plus importante si un emplacement réservé le prévoit.

2 voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies devront avoir un minimum de 5 mètres, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. La largeur d'emprise des voies nouvelles communales, accotements compris, ne pourra être inférieure à 10 mètres.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation collective d'eau potable, publique ou privée, qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Toutes les constructions et installations existantes ou à créer doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées lorsqu'il existe et doivent se brancher dans les deux ans qui suivent sa réalisation dans les secteurs concernés.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.

3 eaux pluviales

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

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE UD5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

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

- d'au moins 8 mètres comptés à partir de l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- d'au moins 15 mètres comptés à partir de l'axe des voies départementales.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives d'au moins 4 mètres, sauf en cas de mitoyenneté découlant d'un plan d'ensemble ou de l'existence d'une construction déjà implantée en limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent à toute construction, y compris la margelle ou les abords du bassin des piscines, mais évidemment pas aux murs de clôture.

REÇU le
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les maisons individuelles la construction principale doit présenter un seul volume; un deuxième volume est admis, sauf en UDa, à usage exclusif et familial de garage, de débarras, de petit entrepôt ou d'atelier, d'une superficie maxima hors-œuvres brute de 30 mètres carré, et d'une hauteur à l'égout de toiture ne dépassant pas 2,50 mètres. En aucun cas ce deuxième volume ne peut être transformé pour un usage d'habitation.

Les piscines peuvent être construites indépendamment de ces deux volumes.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire.
Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Hauteur absolue :
Elle ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage, porté à 12 mètres pour les bâtiments collectifs pour trois niveaux (R+2) ; les garages, locaux divers et adaptations au sol sont obligatoirement compris dans cette hauteur.
Dans le secteur UDa :

- la hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 1 niveau (R), avec un maximum de 5 mètres au faîtage.
- la hauteur des constructions destinées aux hôtels est limitée à 2 niveaux (R+1), avec un maximum de 6 mètres au faîtage.

Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 rappel
- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est souhaitable pour tout projet édifié sur un terrain d'une pente supérieure à 10%, et de fait indispensable dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble.
- pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
  - le *plan de masse* doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés, et, pour les projets importants (lotissements, groupements, ensembles de constructions, etc...), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol : terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
  - *la coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
  - *la notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective vue d'angle dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
  - les plans et les coupes doivent indiquer les espaces à destination unique de vide sanitaire (cotation en coupe).

PREFECTURE DE LA HAUTE-CORSE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

Prescriptions réglementaires :

Implantation et adaptation au sol des constructions - terrassements :
Les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente, conformément à l'article 5 des dispositions générales

Murs de soutènement :
Sont interdits les murs réalisés en gros blocs de pierre, appareillage dit "cyclopéen",

Volumétrie
La volumétrie des constructions doit être simple et homogène.

Toitures:
Celles à deux ou quatre pentes doivent être privilégiées; elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente. Les décrochements de toiture gratuits, non justifiés par une composition volumétrique affirmée, doivent être évités. Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire. Les combles habitables sont interdits.

Façades:
Entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements ; pour en rendre compte les montages d'insertion paysagère doivent présenter des vues d'angle.
On évitera l'échantillonnage de baies de dimensions multiples. Des encadrements peuvent souvent améliorer l'aspect des façades.

Maçonnerie :
- en pierre apparente : les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.

Matériaux :
- on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle. - l'usage de menuiseries en aluminium non teinté par anodisation ou laquage, c'est-à-dire dans sa coloration naturelle, est interdit.
- doivent être exclus les matériaux artificiels apparents tels que: tôles, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, etc ... Cette exclusion ne concerne pas les menuiseries.

De même sont interdits les placages en fausse pierre.

Colorations:
Doivent être exclues des maçonneries: les colorations blanches, ou trop claires, les colorations jaunes agressives, les gris froids (gris bleu, gris acier), d'une façon générales les colorations agressives ou celles qui se marient mal avec le caractère rural de la commune. On recherchera des colorations de terre ou de roches.
Une palette des couleurs pourra être établie par la commune, avec le concours du Service Départemental d'Architecture ou du C.A.U.E., et des échantillons de cette palette pourront être peints sur un mur de bâtiment public facilement repérable, échantillons d'au moins 1 mètre carré chacun.

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

Clôtures sur voie publique :
Une attention particulière doit y être apportée. Architecturées, elles seront faites de murs soit en maçonnerie enduite, soit en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre maximum, et surmontés ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers en maçonneries, et accompagnés de haies vives. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir).
Les dossiers de lotissement doivent impérativement comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et dessinées s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.

Murs de clôture en limite du rivage :
Destinés à soutenir des terrasses surélevées par remblai, ils sont interdits, le terrain devant conserver sa pente naturelle jusqu'au rochers ou au Domaine Public Maritime.

Clôtures en limite séparative :
Il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, genre grillage à moutons, incorporés dans des haies vives.

Vérandas vitrées:
Leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent Règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture, et son insertion paysagère.

Fermeture des loggias existantes par des vitrages :
Il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

2 Il est exigé:
- pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement sur la propriété,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m^2 de salle de restaurant,

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

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant

2 Les arbres existants à conserver doivent être figurés sur le plan de masse.

3 Pour les hôtels et les ensembles de studios ou de logements, les lotissements, 30% de la superficie du terrain devra être réservé en espace libre planté, de détente, de loisirs. Cette superficie ne devra en aucun cas servir au stationnement des véhicules; des dispositions physiques doivent être prises sur le terrain pour empêcher l'accès des véhicules (surélévations du sol, etc.).

ARTICLE UD14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE

Zone du village de Pietrosella. Le bâti ancien doit conserver ses caractéristiques architecturales d'origine

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UV1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

- Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).
- Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumis à permis de construire (modification des ouvertures. rajouts. augmentation de la surface habitable).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation,
- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L. et R. 430-1 et suivants du Code l'Urbanisme,

sont interdits

- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain.
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des aires de jeux. de sport ou de stationnement. permanentes et ouvertes au public. sauf en UVa,
- l'aménagement de camping. de caravaning.
- l'installation de caravanes isolées. sur roues ou posées au sol. de rnobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain.
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances.
- les constructions légères. ou préfabriquées. les constructions en bois
- les extensions de bâtiments existants sous forme d'ajouts qui en dénatureraient la volumétrie. les façades ou les toitures. tels que vérandas. appentis. etc...- les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôt.
- les hôtels. les collectifs.
- l'ouverture de carrière. les affouillements et les exhaussements du sol. sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire.
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les surfaces commerciales autres que les petits commerces de proximité.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE UV2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La remise en état du bâti ancien dans ses caractéristiques d'origine pour éviter d'en altérer le volume et l'aspect extérieur.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UV3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les parcelles doivent avoir au moins un côté donnant sur une voie publique ou ouverte au public, voie répondant aux normes en usage.

2 voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, les voies privées ou publiques nouvelles devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de plate-forme, et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UV4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

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

2 assainissement

Les constructions et ensembles de constructions à usage d'habitation doivent être branchés au réseau public de traitement des eaux usées, lorsque celui est en état de fonctionner.
En l'absence de réseau public les assainissements individuels sont admis, après étude hydrogéologique et avis de la DSS.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.

3 eaux pluviales

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

4 électricité-téléphone

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

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE UV5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UV6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou ouvertes au public.

ARTICLE UV7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites au moins égale à 4 m. L'implantation sur les limites est admise si la construction doit s'appuyer sur une construction existante déjà édifiée en limite.

ARTICLE UV8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UV9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, sauf en UVa où la constructibilité n'est admise que sur les emprises existantes.

ARTICLE UV10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres, soit trois niveaux (R+2). Les caves, garages inférieurs et autres comptent pour un niveau.

ARTICLE UV11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Unité architecturale dans les lotissements: pour aboutir à des ensembles construits homogènes les règlements de lotissement devront comporter des règles précises concernant L'implantation des constructions, leur volumétrie, les toitures, les matériaux, les colorations, et les clôtures, règles accompagnées de schémas et de dessins explicatifs, qui doivent être établies sur les bases suivantes :

Implantation des constructions dans les lotissements, groupements et autres ensembles :
Les plans doivent prévoir des alignements ou des emprises précises pour ordonnancer les façades principales le long des voies et des espaces publics. la méthode qui consiste à dessiner un "périmètre enveloppe" d'implantation à l'intérieur de chacune des parcelles doit être rejetée, car elle engendre un bâti anarchique.
Les plans de lotissement doivent mettre en évidence et dessiner ce qui formera le paysage du lotissement, étudié en tenant compte du contexte naturel ou bâti : l'épannelage général, l'implantation des volumes bâtis, les masses d'arbres, les clôtures le long des voies.
Le découpage parcellaire, qui n'est d'ailleurs pas obligatoire dans le dossier de lotissement, doit découler de l'implantation des bâtiments, et non la précéder.

PRÉFECTURE DE CORSE-DU-SUD
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

Terrassements :
les constructions, par leur volumétrie et leurs implantations, doivent s'adapter au relief, pour éviter les terrassements excessifs et les excavations. Les talus ne doivent pas excéder l,50 mètre, et doivent être traités par paliers successifs pour respecter la topographie. les excavations visibles doivent être dissimulées soit par le bâti, soit par une végétation arborée. Les plans de lotissements et les permis de construire doivent rendre compte exactement des terrassements projetés et du volume des déblais et remblais; ils doivent aussi rendre compte de la végétation existante conservée et des moyens envisagés pour revégétaliser les sols en vue de maitriser l'érosion due aux eaux de ruissellement.

Volumétrie des bâtiments :
Elle doit être simple et franche, en façade comme en toiture, en parfait accord avec les constructions anciennes du village.

Toitures :
Elles seront réalisées en tuile ronde. Les toitures seront à deux pentes, le faitage parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction se trouve sur une pente. Une corniche doit être prévue, d'un dessin simple, et les souches de cheminée étudiées et dessinées.
les combles habitables sont interdits.

Façades :
Dans le cas de tissu discontinu il est essentiel que les façades, qui sont toujours vues sur l'angle, s'accordent bien entre elles. Des vues d'angle doivent être fournies pour s'en assurer. On évitera l'échantillonnage de baies disparates. Pour les percements les pleins doivent l'emporter sur les vides. Un parfait accord avec les constructions anciennes du village doit être obtenu.

Maçonnerie :
- Maçonnerie en pierre apparente : les pierres, de provenance locale, seront rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- Maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.

Coloration des enduits :
Elle devra rester dans la gamme de coloration des constructions anciennes du village ou du hameau, la coloration de tufs et roches avoisinantes.
Doivent être absolument exclues les colorations blanches, ou claires, les colorations jaunes ou ocre jaune, ou encore les colorations d'un gris froid, gris-bleu, gris acier.
Une gamme de colorations doit être prévue par la Mairie, soit à partir d'une palette de fabricants, soit avec des échantillons peints sur un mur dans le village; son établissement peut être demandé au CAUE ou à l'Agence des Bâtiments de France.

Clôtures sur voie publique :
Elles doivent être faites de murs en maçonnerie de pierre locale apparente, une hauteur d'environ un mètre, accompagnés éventuellement d'une haie. A défaut de pierre locale les murs peuvent être faits en maçonnerie enduite, d'une épaisseur d'environ 40 centimètres, et comportant un couronnement
Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits. Les murs anciens en pierre doivent être conservés.
Les portails faisant partie de la clôture, ils doivent être traités simultanément. Ils doivent être en bois.
La fermeture vitrée des loggias doit être en retrait de l'aplomb de la façade d'au moins 2,5 mètres.

La fermeture de balcons par des verrières est interdite.

Les matériaux tels que tôles métalliques, plaques de plastique, etc..., doivent être exclus, sauf pour les menuiseries qui peuvent être en métal laqué ou en PVC coloré.

PREFECTURE DE LA CORSE-DU-SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE UV12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 Le stationnement des véhicules y compris les deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

2 Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement par logement sur la propriété.

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

ARTICLE UV13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 Les lotissements et groupements doivent réserver au cœur de l'opération un ou des espaces libres communs, d'une taille proportionnée à l'importance de l'opération, et à usage de détente, de jeux ou de repos. Ces espaces, représentant au moins 10% de la superficie de l'opération, doivent être plantés d'arbres, doivent être d'une planimétrie acceptable, et totalement indépendants des espaces de stationnement avec lesquels ils ne devront pas être confondus, et ce par tous les moyens physiques nécessaires.

2 Les espaces boisés classés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme sont indiqués au document graphique, le cas échéant.

3 Les boisements existants significatifs à conserver doivent figurer sur les relevés topographiques et sur les plans de lotissements, groupements et autres. Les chênes âgés, d'un diamètre d'au moins 30 centimètres, doivent être conservés.

4 Chaque parcelle devra être plantée d'arbres, en utilisant les essences locales, et régulièrement débroussaillée, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UV14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone en attente d'urbanisation incomplètement viabilisée, où les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de l'organisation du bâti de l'ensemble de la zone par rapport aux voies et espaces publics de façon à éviter un découpage en damier, et à la mesure des équipements d'infrastructure et de desserte interne mis en place.

Aux termes de la loi, à défaut de continuité, l'urbanisation doit se faire sous forme de hameau nouveau Intégré à l'environnement.

Une préemption est établie par la commune sur toutes les zones du littoral.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 1301 du code de l'urbanisme).
- Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les maisons isolées réalisées hors d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur.
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement de camping, de caravaning, les garages collectifs de plein air pour bateaux ou voitures,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères, ou préfabriquées,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, sauf en AUc,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire ou d'une autorisation,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les forages.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 occupations et utilisations admises sous condition

- Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU-1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements de viabilité (voirie, eau, assainissement, électricité) et d'un plan de composition spatiale pour les secteurs AUa et AUb.
- Les bâtiments à usage collectif dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 5 logements.
- Les extensions de bâtiments existants sous forme de rajouts qui en dénaturent les façades ou les toitures, tels que vérandas, appentis, etc...
- En AUc ne sont autorisées que les installations et occupations artisanales, industrielles ou d'équipements publics (station de traitement des eaux usées, déchetterie), sous condition de ne pas porter créer d'atteinte olfactive ou autre au voisinage.
- Les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances.

sous condition

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- ~~que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles~~ avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles AU-6, Au-7 AU-8, AU-9, AU-10, AU-11 et AU-13 du présent règlement.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les lotissements et les ensembles de constructions doivent avoir un accès direct sur une voie ouverte au public, classée ou à classer dans la voirie communale; les accès des constructions doivent se faire uniquement sur une voirie de desserte interne qui doit toujours rester libre d'accès au public et permettre le désenclavement des parcelles adjacentes.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

2 voirie

La voirie comprend les voies de circulation et les espaces libres publics (places, placettes, etc...)
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et proportionnées aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies devront avoir un minimum de 6 mètres de largeur de plate-forme, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation collective d'eau potable, publique ou privée, qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Les constructions et installations doivent être directement branchées au réseau public de traitement des eaux usées. Des assainissements individuels peuvent être admis dans certains secteurs dans l'attente du réseau public, après étude hydrogéologique et avis de la DSS.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.
L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement, et à une convention spéciale avec la communauté de communes de la Pieve de l'Ornano.

3 eaux pluviales

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

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

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

- d'au moins 8 mètres à partir de l'alignement le long des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- d'au moins 15 mètres à partir de l'alignement le long des routes départementales.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble les constructions doivent être implantées le long des emprises publiques, y compris celles de desserte, de façon régulière et ordonnancée ,soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement, pour offrir dans le paysage une organisation satisfaisante des volumes bâtis,

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives d'au moins 4 mètres, sauf en cas de mitoyenneté découlant d'un plan d'ensemble ou de l'existence d'une construction déjà implantée en limite séparative.

Cette disposition s'applique à toutes les constructions, y compris les parties maçonnées des piscines et les terrasses.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les maisons individuelles la construction principale doit présenter un seul volume. Un deuxième volume séparé du premier est admis à usage exclusif et familial de garage, de débarras, de petit entrepôt ou d'atelier, d'une superficie maxima hors-œuvres brute de 25 mètres carré. En aucun cas ce deuxième volume ne peut être transformé pour un usage d'habitation.

Les piscines peuvent être construites indépendamment de ces deux volumes.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les plans d'ensemble, lotissements et autres, doivent préciser sur le document graphique l'emprise des bâtiments et des installations. Les parties terrassées et construites des lotissements doivent être regroupées sur une superficie n'excédant pas 60% de la superficie de l'opération.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Hauteur absolue :

- Elle ne pourra pas excéder deux niveaux (R+1), soit 8 mètres au faitage ; les garages, locaux divers et adaptations au sol sont obligatoirement compris dans cette hauteur.
- Elle ne pourra pas excéder trois niveaux (R+2), soit 12 mètres au faitage pour les bâtiments à usage collectif.

Les clochers, les équipements techniques d'infrastructure et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 rappel

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est souhaitable pour tout projet édifié sur un terrain d'une pente supérieure à 10%, et de fait indispensable dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble.
- pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
    - le *plan de masse* doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés, et, pour les projets importants (lotissements, groupements, ensembles de constructions, etc...), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol : terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
    - *la coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
    - *la notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective vue d'angle dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
    - les plans et les coupes doivent indiquer les espaces à destination unique de vide sanitaire (cotation en coupe).

Prescriptions réglementaires :

Implantation et adaptation au sol des constructions - terrassements :
Voir article 5 des dispositions générales

Volumétrie des constructions :
Elle doit être simple et homogène.

Toitures :
Celles à deux ou quatre pentes doivent être privilégiées; elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente. Les décrochements de toiture gratuits, non justifiés par une composition volumétrique affirmée, doivent être évités. Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire. Les combles habitables sont interdits.

PRÉFECTURE DE CORSE DU SUD
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

Façades :
Entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements. On évitera l'échantillonnage de baies de dimensions multiples.

Maçonnerie :
- en pierre apparente: les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
-maçonnerie enduite: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits doivent être colorés, de préférence dans la masse.

Matériaux:
- on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle. - l'usage de menuiseries en aluminium non teinté par anodisation ou laquage, c'est-à-dire dans sa coloration naturelle, est interdit.
- doivent être exclus les matériaux artificiels apparents tels que: tôles, plaques de plastique, parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, etc... Cette exclusion ne concerne pas les menuiseries. De même sont interdits les placages en fausse pierre. Cela s'applique aux bâtiments et aux clôtures.

Colorations :
Doivent être exclues des maçonneries : les colorations blanches, ou trop claires, les colorations jaunes agressives, les gris froids (gris bleu, gris acier), d'une façon générales les colorations agressives ou celles qui se marient mal avec le caractère rural de la commune. On recherchera des colorations de terre ou de roches.
Une palette des couleurs pourra être établie par la commune, avec le concours du Service Départemental d'Architecture; des échantillons de cette palette seront peints sur un mur de bâtiment public facilement repérable, échantillons d'au moins 1 m^2 chacun.

Clôtures sur voie publique :
Une attention particulière doit y être apportée. Architecturées, elles seront faites de murs soit en maçonnerie enduite, soit en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre, et surmontés ou non de barreaudages en métal ou en bois rythmés par des piliers en maçonneries. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir). Les dossiers de lotissement doivent impérativement comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et dessinées s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.

Clôtures en limite séparative :
Il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, genre grillage à moutons, incorporés dans des haies vives.

Extensions de bâtiments, adjonctions :
Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine de volume et de matériaux, et en aucun cas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

Vérandas vitrées :
Leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère.

Fermeture des loggias par des vitrages :
il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.

2 Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30 m^2,
  - 2 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30 et 60 m^2
  - 3 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60m^2.
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement par tranche de 25m^2 de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement.

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

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

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant.

2 Les arbres existants à conserver doivent être figurés sur le plan de masse.

3 Pour les ensembles de constructions, les lotissements, etc ... 20% de la superficie du terrain devra être réservé en espace libre planté, de détente, de loisirs.

Cette superficie ne devra en aucun cas être traitée en "délaissé" et servir au stationnement des véhicules; des dispositions physiques doivent être prises sur le terrain pour empêcher l'accès des véhicules (surélévations du sol, etc...).

ARTICLE AU14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée devant être préservée en l'état en vue d'une urbanisation concertée, à moyen ou long terme (zone dite "stricte"), par modification du PLU et procédure d'ouverture à l'urbanisation, et dans le cadre d'une ZAC pour le secteur 1AUa.

Tout plan d'aménagement établi en vue de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être précédé des études préalables prévues par la circulaire n'80-84 du 23 juin 1980, reproduite en fin du présent règlement, études incluant la composition architecturale du bâti sur l'ensemble de la zone : implantations/alignements en limite des espaces publics, raccordement à l'urbanisation existante, impact dans le paysage.

La zone 1AUa de l'Isolella, site inscrit, entre les deux plages de Medea et de Stagnola, est à vocation d'aménagement public et d'activités en relation avec la mer; la ZAC devra prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur, dont la ZNIEFF. Les zones 1AUb, 1AUc et 1AUd sont à vocation résidentielle, la zone 1 AUd ne devant être ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 1AUc sera remplie (principe de la continuité de l'urbanisation). La zone 1AUe concerne l'extension et la protection du hameau de Sant'Amanza.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits, dès lors que le plan d'aménagement et son règlement n'ont pas été établis et approuvés, et les autorisations accordées :

- les occupations et utilisations du sol, quel qu'en soit la nature, même précaires, les mobil-homes,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les établissements classés,
- le stationnement permanent de caravanes, sur roues ou posées au sol, de camping-cars, les garages collectifs de voitures ou de bateaux,
- les garages collectifs de plein air pour voitures ou bateaux,
- les ouvertures de voies et les divisions foncières de nature à compromettre l'organisation future de la zone,
- la construction de lignes aériennes,
- les dépôts de matériaux et de déchets, de vieux véhicules, ferraille, etc...
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements, quelle qu'en soit l'importance, l'ouverture de carrière- les travaux de terrassement liés à l'aménagement
- les coupes et abattages d'arbres.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles L et R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les extensions de constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de l'existant, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'aménagement futur de la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. Let R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et R331-1 et R311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

- l'entretien des constructions existantes dès lors qu'elles n'ont pas cessé d'être utilisées,
- les occupations prévues au Rapport de Présentation, dans les conditions prévues en en-tête de la présente zone,
- les équipements publics d'infrastructure, les équipements publics, sous réserve que **leur localisation et leur importance ne porte pas atteinte à l'aménagement futur de la zone.**

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle ou d'activités disposant en périphérie immédiate de la voirie et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En raison de la complexité de sa morphologie, elle présente un impact paysager important sur le reste du territoire.

Ce caractère implique un traitement spécifique du paysage et de la végétation.

Cette zone doit être urbanisée en prenant en compte les orientations d'aménagement qui précisent notamment le mode de fonctionnement de la zone et son traitement paysager (PJ : orientations d'aménagement jointes au présent règlement).

Quatre sous secteurs sont distingués en fonction du contexte géographique :

- 2AUa : le secteur Vallée d'Olmo est réservé à l'habitat sous forme d'opérations telles que permis de construire individuels, lotissements ou groupe d'habitations individuelles ou collectives, conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

- 2AUb : le secteur de Sorbella, Casacce et Calcina est réservé à l'urbanisation sous forme d'opérations à vocation d'habitat, d'hôtels ou de résidence hôtelière à l'exclusion des commerces, conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

- 2AUc : le secteur de Petinello est réservé à la zone commerciale, artisanale et d'activités. Tout mode d'hébergement est interdit, à l'exclusion du logement nécessaire au gardiennage de la construction dédiée à l'activité exercée. Il pourra également accueillir des équipements publics ou collectifs d'intérêt général. Il couvre notamment le terrain d'assiette de la station d'épuration existante. Le périmètre de *non aedificandi* autour de cette station ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation. Il sera urbanisé conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

- 2AUd : zone réservée à l'extension du hameau ancien de Cruciatta sous forme de greffes urbaines telles que permis de construire individuels lotissements ou opérations d'habitat groupé dans le respect de l'existant et de l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

Dans la zone 2AU et ses sous secteurs, à l'exception du sous secteur 2AUc, les propriétaires ou les bénéficiaires d'autorisation d'aménager ou de construire devront prendre à leur charge, outre les équipements propres à leurs projets, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des autorisations délivrées, conformément à l'un des modes de participation au financement des équipements publics prévu dans le code de l'urbanisme (ZAC, PAE, PVR, PUP ou tout autre mécanisme prévu par le code de l'urbanisme).

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de l'URBANISME

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et L 1301 du code de l'urbanisme).
- Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants sont soumises à permis de construire (modification des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable).
- Les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les maisons isolées **dès lors qu'elles ne respecteraient pas les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.**
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement de camping, de caravaning, les garages collectifs de plein air pour bateaux ou voitures,
- l'installation de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol, de mobil-homes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à l'habitat urbain,
- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances,
- les constructions légères, ou préfabriquées,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, sauf en 2AUc,
- l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux,
- les coupes et abattages d'arbres, sauf ceux autorisés à l'occasion d'un permis de construire ou d'une autorisation,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les forages.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 occupations et utilisations admises sous condition

- Dans les secteurs 2AUa et 2AUd ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :
    - non règlementé pour les opérations de moins de 5 logements ;
    - 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé.

Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Dans les secteurs 2AUb ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives, les hôtels, les résidences hôtelières, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :
    - non règlementé pour les opérations de moins de 5 logements ;
    - 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé.

Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Dans le secteur 2AUc, ne sont autorisées que les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les bâtiments publics et les équipements d'intérêts collectifs respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.

- les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration. En contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances.

Ces projets sont admis sous condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles AU6, AU7, AU8, AU9, AU10, AU11 et AU13 du présent règlement.

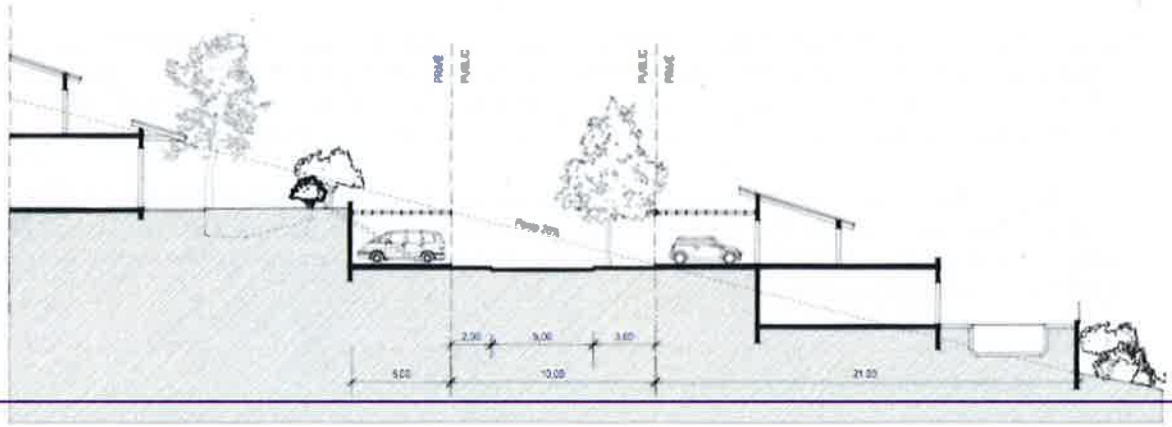
Le cas des fortes pentes :

Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%) devront respecter les dispositions générales suivantes :

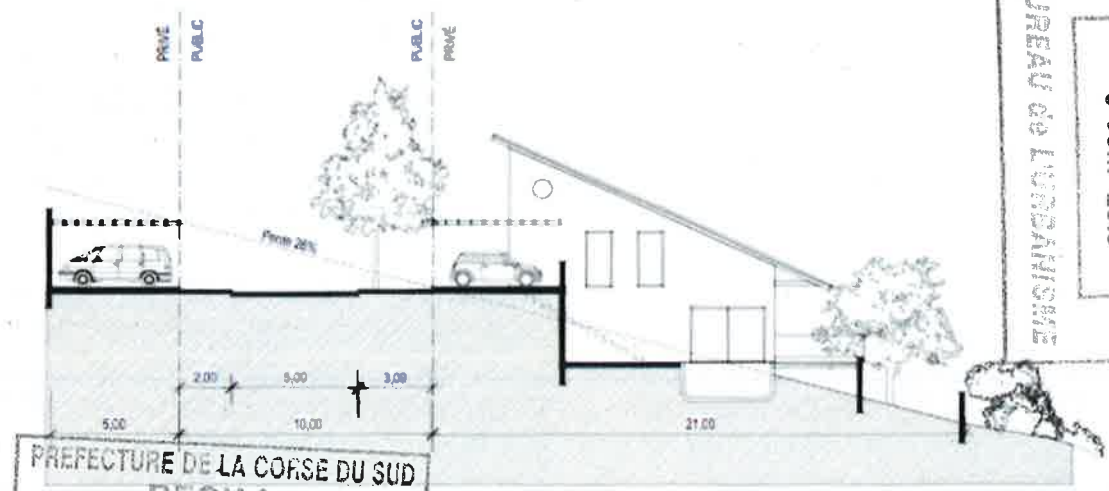
Desserte des lots depuis les voiries :
Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

Aménagements internes des lots individuels :
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.
Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de l'URBANISME

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Pour les secteurs où la pente est supérieure ou égale à 20%

Desserte des lots depuis les voiries :

Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

2 voirie

La voirie comprend les voies de circulation et les espaces libres publics (places, placettes, etc...)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et proportionnées aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies structurantes devront avoir un minimum de 5 mètres de largeur de base roulante accompagnée d'un trottoir et d'une piste cyclable, et satisfaire aux exigences de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries de dessertes internes des opérations devront proposer des formes et traitements de sols alternatifs à l'usage exclusif de la voiture. Pour cela les voiries partagées seront préférées à la fonctionnalité routière dédiée aux véhicules. Les voiries de dessertes internes devront proposer des espaces partagés entre les cycles, les piétons, les espaces de détentes et les voitures.

Ces voiries seront éclairées et équipées de réseaux de collecte des eaux de pluies.
Les mâts d'éclairement devront privilégier les secteurs piétons-cycles.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation collective d'eau potable, publique ou privée, qui doit être susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.

2 assainissement

Les constructions et installations doivent être directement branchées au réseau public de traitement des eaux usées. Des assainissements individuels peuvent être admis dans certains secteurs dans l'attente du réseau public, après étude hydrogéologique et avis de la DSS.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.
L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement, et à une convention spéciale avec le la communauté de communes de la Piève de l'Ornano.

3 eaux pluviales

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

4 électricité-téléphone

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

ARTICLE 2AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

D'une manière générale, les orientations d'aménagement des zones 2AU précisent la localisation des zones aedificandi.
Les constructions s'implantent librement dans la limite des zones aedificandi indiquées aux orientations d'aménagement.

Le tracé indicatif des voiries porté aux orientations d'aménagement des zones 2AU, concerne les voiries structurantes, ayant un rôle de maillage entre les quartiers.

Reculs par rapport aux voiries structurantes :
D'une manière générale le recul obligatoire du bâti par rapport aux voiries structurantes est de 5,00m.
Toutefois pour les secteurs à forte pente des dispositions différentes peuvent être mise en œuvre afin de diminuer les remblais, et conformément aux orientations d'aménagement.

Reculs par rapport aux voiries de dessertes internes :
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager ou ZAC, les constructions s'implantent librement par rapport aux voiries internes, de façon à permettre la mise en œuvre du projet urbain.

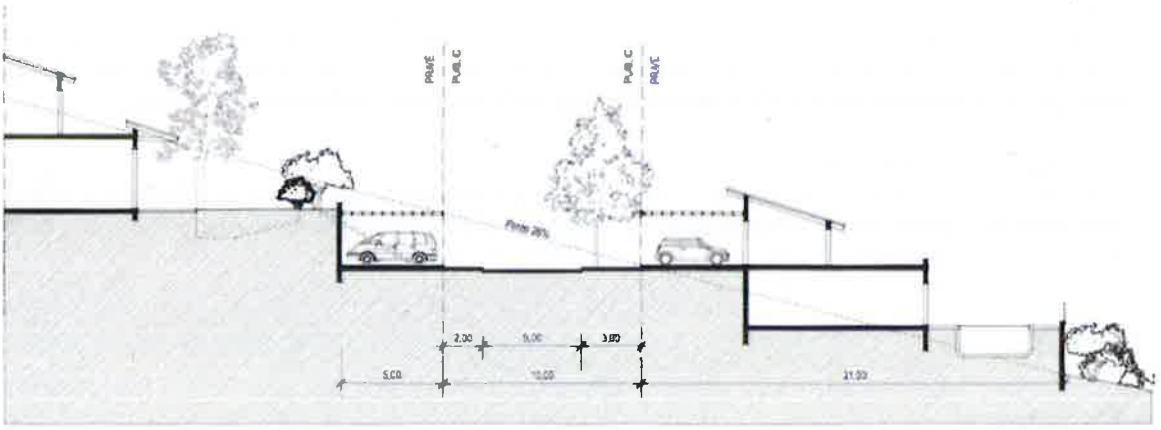
PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
BUREAU DE L'URBANISME
- 9 JUIN 2016

Pour les secteurs à forte pente

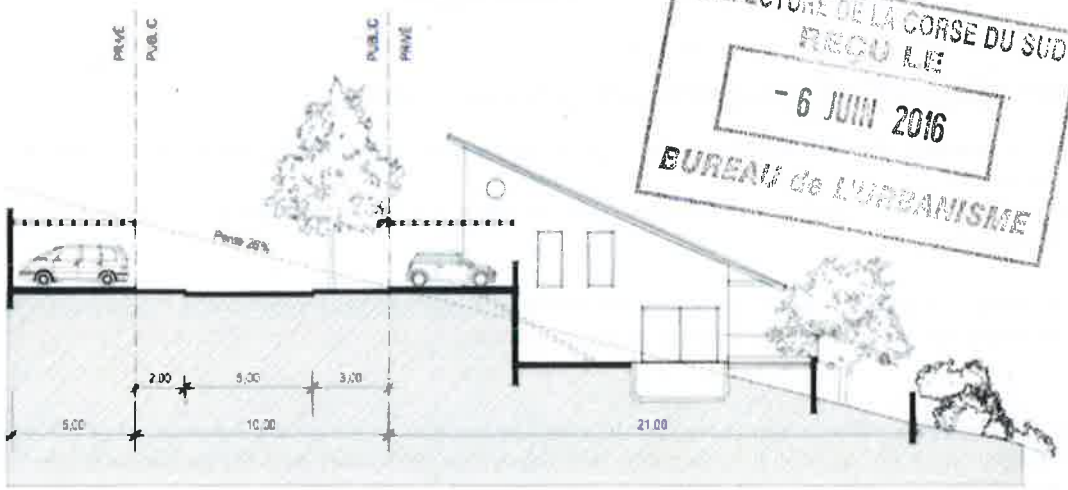
Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%) devront respecter les dispositions générales suivantes :

Aménagements internes des lots individuels :
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.
Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies, et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.



Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les orientations d'aménagement des zones 2AU précisent la localisation des zones aedificandi.
Les constructions doivent être implantées dans la limite des zone aedificandi indiquées aux orientations d'aménagement.
D'une manière générale, la délimitation des zones aedificandi portée aux orientations d'aménagement impose un recul par rapport aux limites des zones 2AU, de 5,00m.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager ou ZAC, les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives et dans la zone aedificandi, de façon à permettre la mise en œuvre du projet urbain.

Pour les constructions individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de L=H/2, sans être inférieur à 4,00m.
Pour les immeubles collectifs non intégrés à une opération d'ensemble, les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de L=H/2, sans être inférieur à 5,00m.

« L » étant la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative, et « H » étant la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel en limite de construction.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les plans d'ensemble, lotissements et autres, doivent préciser sur le document graphique l'emprise des bâtiments et des installations.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire. Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

Hauteur absolue :
Elle ne pourra pas excéder :

En zones 2AUa et 2AUb :
- 8 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle qui ne pourront excéder deux niveaux (R+1);
- 11 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage collectif, les hôtels et les résidences hôtelières qui ne pourront excéder trois niveaux (R+2).

En zone 2AUc :
- 12 mètres à l'égout du toit, pour toutes les constructions, qui ne pourront excéder trois niveaux (R+2).

En zone 2AUd :
- 8 mètres au faîtage pour toutes les constructions, qui ne pourront excéder deux niveaux (R+1).

Les clochers, les équipements techniques de superstructure et autres ouvrages de génie civil ne sont pas soumis à cette limitation.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
BUREAU DE L'URBANISME
- 6 JUIN 2016

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2 rappel

- il est interdit d'exécuter des terrassements avant l'obtention du permis de construire.
- un levé topographique fait par un géomètre agréé est souhaitable pour tout projet édifié sur un terrain d'une pente supérieure à 10%, et de fait indispensable dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble.
- pour fournir une vision précise de l'impact futur du projet dans le paysage le dossier de permis de construire, ou de lotissement, doit comporter tous les dessins nécessaires pour éclairer le projet :
    - le *plan de masse* doit figurer les abords de la construction: accès sur la voie, clôtures, plantations d'arbres avec indication des essences, arbres conservés, et, pour les projets importants (lotissements, groupements, ensembles de constructions, etc...), le *nouveau dessin des courbes de niveaux* résultant de la prise en compte des modifications apportées au sol : terrasses, terrassements, talus, remblais et déblais.
    - *la coupe* (ou les) coupe doit être cotée et indiquer le profil du terrain naturel avant travaux et le terrain tel qu'il sera modifié, ainsi que la hauteur des vides sanitaires.
    - *la notice paysagère* doit comporter au moins une vue perspective vue d'angle dans le cas d'un bâtiment non mitoyen, afin de montrer la cohérence entre les façades, vue colorée, avec figuration des abords de la construction.
    - les plans et les coupes doivent indiquer les espaces à destination unique de vide sanitaire (cotation en coupe).

Prescriptions règlementaires :

Implantation et adaptation au sol des constructions – terrassements :
Les constructions doivent "coller" au terrain par paliers successifs pour en épouser la pente, conformément à l'article 5 des dispositions générales.

Toitures :
Un dessin des souches de cheminée et des corniches, si elles sont prévues, doit être présenté au permis de construire.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

Façades :
Entre elles les façades doivent être réalisées en accord de style et de percements.

Maçonnerie :
- en pierre apparente : les pierres, de provenance locale, doivent être rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits doivent être colorés, de préférence dans la masse.

Matériaux:
- on évitera de traiter des façades en pierre apparente et d'autres en enduit en mettant la limite sur un angle, cette disposition étant particulièrement disgracieuse en vue d'angle.
- doivent être exclus les matériaux apparents tels que: parpaings non enduits, faux appareillages de pierre, placages en fausse pierre, etc... Cette disposition s'applique aux bâtiments et aux clôtures.

Colorations :
D'une façon générale on recherchera des colorations de terre ou de roches locales. Les pétitionnaires de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration de travaux devront présenter à l'appui de leur demande une mise en couleur des façades projetées sur la base d'une palette de couleur jointe au dossier. Le pétitionnaire pourra utilement se rapprocher de l'architecte conseil de la commune préalablement à sa demande afin de justifier son choix de couleur.

Clôtures sur voie publique:
Elles seront constituées de murs en maçonnerie enduite, ou en pierre locale apparente, aux conditions édictées précédemment, et d'une hauteur variant de 80 à 120 centimètre. Elles pourront être complétées de barreaudages métalliques ou en bois. Les simples grillages sur mur bahut d'agglos sont interdits le long des voies publiques. Les permis de construire ou les déclarations de travaux doivent être explicites, et décrire aussi les portails et leurs piliers (descriptif et dessins, à fournir). Les dossiers de lotissement doivent comporter dans leur règlement des prescriptions détaillées et dessinées s'imposant à tous pour assurer le long des voies l'unité souhaitable.

Clôtures en limite séparative:
Il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, de type grillage à moutons, incorporés dans des haies vives. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être proposées dans le cas d'une difficulté à mettre en œuvre les haies vives : manque de place, manque de terre végétale...

Extensions de bâtiments, adjonctions :
Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine de volume et de matériaux, et en aucun cas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

Vérandas vitrées:
Leur adjonction ultérieurement au permis de construire d'origine est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme posées par le présent règlement et que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère.

Fermeture des loggias par des vitrages:
Il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés au moins à 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2 Pour les groupes d'habitation ou les lotissements denses intégrés à une opération d'ensemble, le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pourra être assuré sur les voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
Pour l'application de ces articles, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.

3 Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 place de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30 m^2,
  - 2 places de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30 et 60 m^2,
  - 3 places de stationnement par logement, sur la propriété ou sur les voies en application de l'alinéa 2, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m^2.
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement par tranche de 25m^2 de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement.

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

BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique, le cas échéant.
2 Les arbres existants à conserver doivent être figurés sur le plan de masse.

Les projets devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement applicable à chaque secteur.

ARTICLE 2AU14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU DE L'URBANISME

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
- 3 JUIN 2016
L'URBANISME

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
LE
- 3 JUIN 2016
L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces agricoles.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à déclaration, prévue aux articles R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).

2 sont interdits sur l'ensemble de la zone

- les changements de destination autres qu'à usage agricole.
- les constructions et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole ou au seul logement de l'agriculteur.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes s'il en résulte une augmentation des nuisances; les stations et unités de traitement des eaux usées *en dehors des emplacements réservés à cet effet*.
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme.
- la création de terrains de camping ou de caravaning.
- l'installation permanente de caravanes isolées, sur roues ou posées au sol; les mobil-homes.
- les constructions inadaptées au paysage, les préfabriqués, les constructions sommaires.
- les extensions de bâtiments sous forme d'ajouts dénaturant les façades ou les toitures.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, de matériaux.
- les panneaux publicitaires.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de l'URBANISME

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappels

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

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- l'amélioration et l'extension des constructions directement liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, en une seule fois à compter de la date d'approbation du P.L.U.,

- les équipements publics techniques d'infrastructure après examen de leur Implantation et de leur aspect pour la protection de l'environnement et du paysage,
- les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités agricoles et indispensables à leur surveillance, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à proximité du siège de l'exploitation.
- les améliorations apportées aux bâtiments existants et leur extension, sans changement de destination.
- le camping à la ferme,
- les gites ruraux dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou situés dans un rayon de 50 mètres autour de ceux-ci, leur nombre étant limité à 3.
- les aires naturelles de tourisme, sous réserve des dispositions de l'arrêté interministériel du 15 novembre 1985.
- les installations artisanales directement liées à l'activité agricole ou dérivées de l'agriculture, à proximité immédiate de l'exploitation.
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites.
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole, après autorisation,

sous condition

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion),
- qu'ils n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies d'accès) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles A-1 0, A-1 1 et A-13 du présent règlement.

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
- 3 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

1 accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, ni sur les sentiers touristiques.

2 voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir au sens de l'article R 114-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 eau potable

Les constructions à usage d'habitation doivent être directement raccordées au réseau public d'eau potable. Des forages peuvent être autorisés après avis de la Direction de l'Agriculture et de la Direction de la Solidarité et de la Santé.

2 assainissement

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public de traitement des eaux usées quand il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est admis avec épandage au sol des effluents traités, après étude hydrogéologique d'aptitude du sol, et dans le respect de l'arrêté préfectoral du 22 mai 2001 sur les conditions de rejet en milieu naturel.

3 eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

4 électricité - téléphone

Si la protection du paysage le nécessite, et dans les secteurs Aa, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE A5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

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

- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des chemin d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une construction autre qu'une clôture au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage du toit ou a la partie supérieure de l'acrotère, à la date de demande du permis de construire.

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

Hauteur absolue :
Elle ne pourra pas excéder 5 mètres au faitage, soit un niveau (R) pour les constructions à usage d'habitation et 7 mètres au faitage pour les hangars.

Les équipements techniques d'infrastructure ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10% un levé topographique établi par un géomètre agréé est très souhaitable.

Implantation des constructions et terrassements :
Les constructions doivent s'intégrer au terrain par une disposition de terrasses permettant d'épouser la pente du terrain. Les terrassements et excavations d'une hauteur supérieure à 2 mètre de hauteur sont interdits. Les hangars, les entrepôts et les aires de stationnement ne doivent pas être édifiés sur des terrains dont la pente dépasse 10%.

Volumétrie des constructions :
Elle doit être simple et homogène, sans décrochements inutiles en toitures ou en façades.

Toitures:
A deux ou quatre pentes, elles doivent être réalisées en tuile ronde. Le faitage principal doit être parallèle aux courbes de niveau lorsque la construction est située sur une pente.

Maçonnerie
- Maçonnerie en pierre apparente: les pierres, de provenance locale, seront rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.
- Maçonnerie enduite: tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse. Doivent être exclues les colorations d'enduit blanches, ou claires, les colorations jaunes ou ocre jaune, les colorations d'un gris froid (gris-bleu, gris acier).

Construction métallique :
Elle peut être admise pour les hangars sous réserve d'un projet bien étudié. Le permis de construire devra présenter un dessin coloré des façades dans leur cadre environnant. La toiture terrasse n'est pas admise.

Extensions de bâtiments, adjonctions :
Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades et toiture) dans ses caractéristiques d'origine, et ne pas donner l'impression d'ajouts accolés au bâtiment. Dans toute la mesure du possible les permis de construire doivent anticiper et proposer le dessin des extensions futures qui pourraient être projetées.

Clôtures :
Elles seront du type rural, ou agricole: murs de pierre sèche, ou piquets de châtaigner et grillage "ursus" à larges mailles, ou encore haies vives. Les murs dits "bahut" surmontés de grillages sont interdits.

L'adjonction ultérieure de vérandas ou de vitrages contre les façades sur les terrasses ou les balcons est interdite car constituant une modification substantielle de l'aspect extérieur de la construction .

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
BUREAU DE L'URBANISME
6 JUIN 2016

L'usage de matériaux tels que plaques de plastique, fausses pierres. etc..., est interdit ; mais les menuiseries en PVC sont admises...

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré au dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 Les espaces boisés classés. bois. forêts. parcs à conserver. à protéger ou à créer. au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

2 Les dépôts en plein air doivent être dissimulés par des haies vives à feuillage persistant d' une hauteur et d'une épaisseur suffisantes.

3 Les arbres existants significatifs doivent être conservés.

ARTICLE A14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces et milieux naturels.

Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade.

Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.

Le secteur Nd délimite des sites archéologiques recensés situés sur la crête, immédiatement à l'ouest du village. Les secteurs Nc et Nib délimitent des espaces donnant coupure à l'urbanisation.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappels

- les installations et travaux divers sont soumis à déclaration, prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 311-3 du code forestier et art. L 130 -1 du code de l'Urbanisme).
- l'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L 441 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les travaux de terrassement liés à la mise en œuvre d'un permis de construire sont interdits avant la délivrance de l'autorisation.

2 sont interdits

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les modes d'occupation du sol prévues à l'art. R 442-1 du code de l'urbanisme à l' exception toutefois des aires de jeux ou de sport, permanentes et ouvertes au public, - les changements de destination,
- tous les bâtiments et installations autres que ceux nécessaires au maintien des espaces naturels et des activités traditionnelles, qui sont décrits à l'article N-2,
- les lotissements, les constructions à usage d'habitation, de commerces, les gîtes ruraux,
- l'aménagement de camping, de caravaning, sauf en Nia; l'installation de caravanes isolées sur roues ou posées au sol,
- les garages collectifs de plein air pour caravanes ou bateaux,
- les constructions préfabriquées, les constructions sommaires, les mobil-homes,
- les extensions de bâtiments,
- les bâtiments à usage industriel ou d'entrepôt,
- les dépôts de vieux véhicules, de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres,
- les panneaux publicitaires,
- l'ouverture de carrières,
- les terrassements ne visant pas la conservation des sols,
- les décharges et épandages de quelque nature que ce soit,
- le stockage de produits polluants,

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles Let R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés figurant aux plans joints (art. L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R.331-1 et R.311-2 du Code Forestier.

2 sont admis

- les équipements publics techniques d'infrastructure après examen de leur implantation et de leur aspect au regard de la protection de l'environnement et de l'intégration dans le paysage, sauf en Nb.
- en Nia les améliorations apportées aux bâtiments existants, sans changement de destination,
- les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites et étude préalable d'insertion dans le paysage (étude d'impact), sauf en Nb et Nc,
- les affouillements et les exhaussements indispensables à la conservation des sols, après autorisation résultant d'une déclaration de travaux,
- la réhabilitation à l'identique (matériaux, volume, façades, emprise) des bâtiments ruraux existants.
- les travaux nécessaires à l'ouverture des voies nouvelles prévues au P.L.U.

à condition

- qu'ils n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (nuisances sonores, olfactives ou autres), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles N-10, N-11 et N-13 du présent règlement

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
RECU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

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

Hauteur absolue

Elle ne pourra pas excéder 5 mètres au faitage, soit un niveau (R) pour les constructions à usage d'habitation et 7 mètres au faitage pour les hangars.

Les équipements techniques d'infrastructure ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réfection des bâtiments ruraux anciens en pierre sera faite à l'identique, avec une possibilité d'extension égale à 25% de l'existant, en une seule fois. Les clôtures seront exclusivement de type agricole: poteaux bois, grillage à larges mailles, barbelés si nécessaire ou murs de pierre sèche. D'une façon générale les constructions devront être discrètes et s'intégrer parfaitement au site par leur volumétrie basse et une coloration adaptée évitant les teintes vives.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, bois, forêts, à protéger ou à créer au titre de l'art L 130 - 1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

ARTICLE N14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de protection des espaces et milieux littoraux fragiles et remarquables définis d'après le décret d'application de la Loi Littoral n° 89-694 du 20 septembre 1989.

Le secteur 1 Na recouvre la colline de l'Isolella, site classé et ZNIEFF de type 1, n°740 002. Le secteur Nb recouvre les versants sur mer au sud de la commune et la crête qui les surplombe. Le secteur 1 Nc prolonge le secteur précédent au sud et incorpore la route qui mène au poste EDF. Le secteur 1 Nci recouvre la partie inondable et la ZNIEFF n° 740 001de la plage et de l'arrière-plage de Verghia. Le secteur 1 Nf recouvre la forêt domaniale de Chiavari. Le secteur 1 Nc délimite une partie de l'espace remarquable qui est traversée par la route d'accès au poste KT/MT d'EDF et celle du désenclavement vers le sud du lotissement d'Accelasca.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 rappel

- L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (art L. 130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.331 et R.31 1- 2 du Code Forestier,
- Les installations et travaux divers nécessaires sont soumis à la déclaration prévue aux articles R 430- 1 et suivants du code de l'urbanisme, sous réserve que la localisation de ces aménagements revête un caractère impératif.

2 sont interdits

Toutes les utilisations et occupations non définies à l'article 1 ND-2.

PREFECTURE DE ... SUD
REC...
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 1N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 dans le cadre de l'article R.1 46-2 du code de l'urbanisme sont autorisés :

- les aménagements nécessaires à l'entretien et à la reconstitution de la végétation naturelle, à la réhabilitation des sols dans leur aspect naturel, à la suppression de constructions ou d'installations parasites,
- les installations, constructions et aménagements nécessaires à la sécurité maritime ou aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile, aux conditions énumérées à l'article L. 1 46-8 du Code de l'Urbanisme,

2 peuvent être autorisés, dans le cadre de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils dépassent un certain seuil, sous condition de l'enquête publique préalable prévue à l'article 2 du décret n° 89.694 :

- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces, aux termes de l'article L.146-6, pour permettre un retour à l'état naturel, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information et à la sécurité du public, sous réserve de leur nécessité pour la gestion de ces espaces,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales ou forestières, ne créant pas plus de 50 m^2 de plancher,

3 peuvent être, en outre, autorisés dans le cadre des textes régissant les espaces remarquables :
- l'ouverture d'un accès de désenclavement en secteur 1 Ne, les travaux d'entretien de la tour génoise de l'Isolella, l'entretien du chemin d'accès à la tour,
- les travaux de réhabilitation de l'arrière-plage de Verghia.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 1N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE 1N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures :
De type agricole, en bois et grillage léger "à moutons", ou mur bas de pierre locale apparente.

ARTICLE 1N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'art L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont indiqués au document graphique.

ARTICLE 1N14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE:
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

DEFINITIONS

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

Camps de tourisme - aires naturelles
L'arrêté du 11 janvier 1993 en donne la définition suivante:
terrain de camping comportant moins de 25 emplacements, implantés en zone naturelle ou agricole.

Annexe
Construction indépendante du corps principal d'habitation et directement liée à l'usage de cette habitation (ex : garage, bûcher, abri de jardin)

Camping a la ferme
La circulaire du 18 Novembre 1974 précise que le camping à la ferme peut être librement pratiqué par les agriculteurs dans la limite de 5 emplacements.

Coefficient D'emprise Au Sol (C.E.S.)
Rapport entre la surface au sol d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Collectif
Construction comportant au moins 3 logements desservis par des parties communes.

Existant
Existant à la date d'approbation du P.L.U.

Exploitation agricole

1 L'exploitation agricole économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimum d'exploitation.
Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

surface minimum x nombre d'associés

2 Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont:
- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction

Installation classée
Installation classée pour la protection de l'environnement BU sens de la 101 n° 76 ·663 du 19 juillet 1976.

Tènement
Unité foncière d'un seul tenant, quelque soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

Circulaire n°80 - 84 du 23 juin 1980. (texte partiel) sur le contenu des études préalables ou pre-opérationnelles des zones en attente d'urbanisation (zones strictes)

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
BUREAU de L'URBANISME

Objet : Développement de l'offre foncière/ subvention aux études préalables pour les quartiers nouveaux et aux études pré-opérationnelles.

L'analyse récente des problèmes fonciers a montré que si, dans la plupart des agglomérations, la quantité de terrains juridiquement constructibles était suffisante, des causes diverses ralentissaient leur mise effective sur le marché.
Il est donc indispensable que vous engagiez une action puissante pour favoriser l'utilisation des terrains disponibles et pour rendre réellement constructibles ceux qui dans les plans d'occupation des sols sont destinés à être urbanisés. C'est en effet à cette condition que l'on maitrisera les scots fonciers et que l'on répondra de façon satisfaisante à la demande de terrains.

Cet objectif ne peut être atteint qu'en vous appuyant sur les deux catégories d'acteurs suivants :

- les communes dont dépendent les décisions d'équipement et qui jouent un rôle très important dans les décisions d'urbanisation, surtout pour les zones NA,
- et les maîtres d'ouvrage qui ont la responsabilité directe du montage des opérations, dans le respect des objectifs urbanistiques fixés par les collectivités locales.

L'un des freins à une action plus dynamique des communes pour ouvrir à la construction de nouveaux secteurs est le coût des études préalables nécessaires pour maîtriser correctement cette urbanisation, aussi bien du point de vue qualitatif que du point de vue financier.
De la même façon, par souci de ne pas engager des études qui risquent quelquefois de ne pas aboutir, les maîtres d'ouvrage hésitent à monter des opérations sur des terrains qui nécessitent une étude pour résoudre les problèmes d'intégration et d'équipement qu'ils posent, et pour répondre aux préoccupations des collectivités locales.
Il résulte de cette analyse que l'une des façons de favoriser une meilleure mobilisation des terrains potentiellement constructibles est de développer ces études, qu'elles relèvent de l'initiative des collectivités locales ou de celle des maitres d'ouvrage.
Ce renforcement des études est aussi un moyen d'améliorer la qualité de l'urbanisation et de la construction.
C'est pour ces raisons, que, répondant à un besoin souvent exprimé par vous-mêmes, j'ai décidé de subventionner plus largement ces deux types d'études qui sont complémentaires :

- les études préalables. réalisées par les collectivités locales et concernant principalement les zones en attente d'urbanisation.
- les études pré-opérationnelles réalisées

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
- 6 JUIN 2016
LE BUREAU DE L'URBANISME

1 les études préalables

Réalisées par les collectivités locales, ces études tiendront compte des orientations suivantes :

- elles auront pour objet de rendre effectivement constructibles dans les meilleures conditions les terrains qui ne le sont, aujourd'hui, que d'un point de vue Juridique. Elles seront effectuées par priorité dans les zones d'urbanisation future des P.O.S. approuvés, rendus publics, ou dont l'étude est suffisamment avancée. Il vous appartiendra de vérifier que ces zones sont de dimensions raisonnable et convenablement articulées sur les agglomérations existantes.
- suivant l'importance des zones, elles pourront porter :
    - soit sur l'établissement d'un schéma général d'organisation de la zone, la composition du bâti dans le paysage, l'esquisse d'un programme, la définition des équipements publics nécessaires et l'estimation du bilan financier correspondant. lorsque l'importance de la zone justifiera le découpage de son urbanisation en plusieurs phases successives, l'étude menée sur l'ensemble de la zone servira de cadre il une étude plus précise de programme et des modalités de réalisation se rapportent il la première phase,
    - soit sur un projet d'opération précisément localisé. l' étude aura alors pour but d'assurer la meilleure insertion de cette opération dans l'organisation générale de la zone et dans le paysage, et de permettre à la collectivité locale de prendre les décisions qui lui reviennent, en particulier sur les points suivants: programme des constructions, schéma d'aménagement et formes urbaines, montage financier, processus opérationnel.

Elles pourront être entreprises quelque soit la procédure opérationnelle envisagée. Elles sont notamment de nature à faciliter la création d'une Z.A.C. ou d'une Association Foncière urbaine.

Je précise à ce sujet que je porte un intérêt particulier à la création d'associations foncières urbaines pour assurer la mise en oeuvre des documents d'urbanisme et que vous pourrez attribuer une subvention aux collectivités locales qui souhaitent promouvoir cette création, pour en financer les études préalables. Celles-ci pourront, par exemple, être confiées à un géomètre ayant une compétence en matière d'urbanisme.
les crédits disponibles seront affectés, par priorité, aux départements dans lesquels le problème de l'offre foncière revêt une acuité réelle.

2 les études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles, réalisées par les maîtres d'ouvrage, ont pour but d'apprécier la faisabilité d'une opération sur un terrain donné, de comparer éventuellement différentes implantations possibles, de définir les conditions d'inscription optimale d'une opération dans son environnement, de résoudre les problèmes qu'elle peut éventuellement poser pour la collectivité locale.

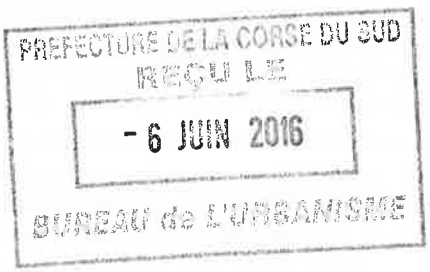
Elles correspondent à la démarche concrète suivie par le maître d'ouvrage lorsqu'il cherche à monter une opération et à définir le programme.

Le développement de ces études devrait permettre à la fois d'améliorer la qualité des opérations, de favoriser l'établissement d'un dialogue constructif avec les collectivités locales sur la base de propositions concrètes et de mieux utiliser les potentialités foncières existantes.

Il vous appartiendra, à cet égard, de vous assurer qu'existent les conditions d'une bonne concertation avec les collectivités locales de nature à faciliter l'aboutissement du projet dans les meilleures conditions.

Cette démarche devrait éviter le montage précipité d'opérations sur des terrains quelquefois médiocres dans le souci de répondre rapidement à une demande de logement ou même d'utiliser des crédits disponibles. Elle devrait aider les maîtres d'ouvrage à constituer progressivement un portefeuille d'opérations de bonne qualité susceptible d'alimenter régulièrement la programmation et à mieux planifier leur activité.

Outre les problèmes de conception architecturale et de paysage, elles tiendront le plus grand compte des contraintes financières et des contraintes du marché souvent décisives. Les études pré-opérationnelles ne doivent donc pas être déconnectées des préoccupations économiques et elles devront, surtout dans les cas difficiles, comporter un volet financier, seul capable de garantir le réalisme des propositions et de vérifier la faisabilité de l'opération.



N°/ 15/2016 / /

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION:	DATE D'AFFICHAGE:	NOMBRE DE CONSEILLERS
5 avril 2016		EN EXERCICE: 15 PRESENTS: 12 REPRESENTES : 2 VOTANTS: 14 Pour: 13 Abstention : 1 Contre: 0

OBJET : Adoption du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pietrosella.

L'an deux mille seize, le 14 avril à 20 heures 00
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. LUCCIONI Jean-Baptiste, Maire
Etaient présents:
LUCCIONI Jean-Baptiste; LUIGI Jacques ; MUZI Jean Gérard ; PIETRINI Gilberte ; CASAMARTA Paul Antoine; FRIGARA Nathalie; ANTONA Stéphane ; FONT Suzanne ; Mme MARIANI Valérie ; M. GUGLIELMI Pierre ; Mme BRUSCHI Maude ; MONDOLONI Béatrice ; CIUCCI Marie Thérèse.
Formant la majorité des membres en exercice.
Représentés: M. PAGANINI Jean-Claude avait donné pouvoir pour voter en son nom à M. CASAMARTA Paul Antoine;
Absents: M. POLI Jacques
Mme FRIGARA Nathalie a été élue secrétaire.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles, L123-13-2 et L123-13-3 ;

VU l'arrêté du maire en date du 15 septembre 2015 prescrivant la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la Commune ;

Vu la délibération du 7 décembre 2015 fixant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée ;

Vu le dossier du projet de modification simplifiée mis à la disposition du public du 4 janvier au 4 février 2015 ;

Vu l'avis de la chambre d'agriculture du 2 décembre 2015 ;

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
ARRIVÉE
19 AVR. 2016
BUREAU D' COURRIER

Vu l'avis de la CDCEA 9 novembre 2015 ;

Vu l'avis de l'INAO du 19 octobre 2015 ;

Vu l'avis du SIVOM de la Rive Sud du Golfe d'AJACCIO du 1er octobre 2015 ;

Vu le courrier de l'Agence d'aménagement durable, de planification et d'urbanisme de la Corse du 7 octobre 2015.

Le Maire rappelle à l'Assemblée :