

DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE

**COMMUNE DE
PRUNELLI-DI-FIUM'ORBO**

**MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
et Révision Simplifiée ISDND**

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2013 Approuvant les dispositions de la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... 5

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

CHAPITRE I - ZONE UA **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
CHAPITRE II - ZONE UB **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
CHAPITRE III - ZONE UC 11
CHAPITRE IV - ZONE UD **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
CHAPITRE V - ZONE UZ **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

CHAPITRE I - ZONE 1AUH **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
CHAPITRE II - ZONE 1AUZP **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
CHAPITRE III - ZONE 2AU **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

CHAPITRE I - ZONE A **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

CHAPITRE I - ZONE N..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de PRUNELLI-DI-FIUM'ORBO

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral
- les dispositions de la loi Montagne 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne

- les articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
Conformément aux dispositions de l'article L.111.9 du Code de l'Urbanisme, il pourra notamment être sursis à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 du même code sur les demandes d'autorisations concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur les terrains concernés par le fuseau de projet de la déviation de GHISONACCIA-PRUNELLI dont le report est inscrit sur les documents graphiques du présent P.L.U.
- les articles L 421-1 à L 421-8 et R 421-1 à R 421-9 du Code de l'Urbanisme (dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables)
- les articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés
- les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)

- les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme (sécurité publique)
- les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- les dispositions de l'article R 111-15 du Code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement définies aux articles L 1110-1 et L 110-2 du Code de l'environnement)
- les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)

- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R 111-41 à R 111-46 du Code de l'urbanisme
les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU
- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable (article R 421-12) conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal de 2007
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme

- Demeurent soumises au permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction
 - les constructions inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques
 - les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique

- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - le Droit de Préemption Urbain
 - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire, à l'exception des parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 18/07/2001

- l'article L 111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE 3 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS APPLICABLES AUX ZONES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2001 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort -
- zone de risque modéré

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

A) Dispositions générales dans les secteurs d'inondation torrentielle

A.1. Sont autorisés avec prescriptions

- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux et celles nécessaires à l'exploitation des captages, d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situées à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ou étanchéifiées et protégées contre les affouillements,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R.I. à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

1.1. Recommandations applicables aux constructions existantes

- les constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement ne comportant pas de plancher à au moins au-dessus de la cote de référence, doivent comporter un point d'attente des secours à au moins 0,20 mètre au-dessus de cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux (accessible de l'intérieur et de l'extérieur),
- les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Les ouvertures (portes, fenêtres, vantaux...) doivent pouvoir résister aux pressions de la crue de référence.

A.2. Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les autres stations autre que le lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence,
- les lotissements.

B] Dispositions générales dans les secteurs d'inondation de plaine

B.1.Sont autorisés avec prescriptions

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines ect... ne faisant pas l'objet d'une occupation permanente,
- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux et celles nécessaires à l'exploitation des captages, d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situées à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence ou étanchéifiées et protégées contre les affouillements,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R.I. à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- tous travaux d'aménagement sans création de remblai, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément. Les plantations d'arbre devront respecter une largeur d'intervalles perpendiculaires au sens de l'écoulement de l'eau d'u minimum de 5 mètres,
- les extractions de matériaux à condition qu'elles n'aggravent pas le site risque inondation,
- les vides sanitaires à condition que le premier plancher habitable se situe au dessus de la cote de référence. Les ouvertures d'accès et de drainage des vides sanitaires ne devront pas être situées sur les façades exposées à l'écoulement et devront pouvoir être obstruées et étanchéifiées en résistant à la pression de l'eau,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

B.2.Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les autres stations autre que le lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence.

ARTICLE 4 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du n°00-610 du 22 mai 2000 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces dispositions concernent :

- la Route Nationale 198 dans le périmètre de report est annexé au présent P.L.U.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et en zones naturelles figurant aux documents graphiques n°1,2 et 3.

1 Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 5 :

a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan (vieux village).

b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan (zone résidentielle d'habitat collectif de hauteur.

c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan (zone résidentielle dense).

d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan (espace résidentiel périphérique de faible densité). En cohérence avec le Schéma d'Assainissement Communal, le P.L.U. repère également trois secteurs en mode d'assainissement individuel impliquant des filières de traitement spécifiques et des superficies minimales pour construire. Ces secteurs sont intitulées :

- UD_s (filière filtre à sable – 2000 m² de superficie minimale)
- UD_k (filière filtre à sable surdimensionné – 2500 m² de superficie minimale)
- UD_t (zone .P.P.R.I.) (assainissement sur tertre et 3000 m² de superficie minimale).
- UD_m : secteur autorisant les Parcs Résidentiel de loisirs

g/ la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan (zone de développement économique) et comprenant un secteur UZ_p de protection paysagère d'entrée de ville et un secteur UZ_t définissant les conditions d'assainissement individuel du pôle d'activités d'Agnatello.

2 Les zones d'urbanisation future dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont au nombre de 3 :

a/ la zone 1AU_h délimitée par un tireté est repérée par l'indice 1AU_h au plan – zone d'urbanisation à court - moyen terme à caractère principalement résidentiel.

a/ la zone 1AU_{zp} délimitée par un tireté est repérée par l'indice 1AU_{zp} au plan – zone d'urbanisation à court - moyen terme de développement économique.

b/ la zone 2AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan – zone d'urbanisation à moyen terme correspondant à une réserve foncière ou nécessitant des études d'aménagement complémentaires.

3 Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, délimitées par un tireté et repérées par l'indice A au plan

4 Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, délimitées par un tireté et repérées par l'indice N au plan et comprenant un secteur N_h (habitat diffus à extension limitée), N_{pr} (Espaces Naturels Remarquables), N_s (activités sportives) et N_x (secteurs de carrières et d'installations classées pour la protection de l'environnement).

5. Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les secteurs de zone non aedificandi repérés pour laisser libre l'écoulement des vallons.
- des secteurs de vue sur le vieux village de Prunelli (zone UA).

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE 8 - DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Dénommée SDP dans le Règlement d'Urbanisme, la **surface de plancher** (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'[ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme](#) et le [décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011](#), et qui sert, à compter du 1^{er} mars 2012, à la délivrance des [permis de construire](#) et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

1. CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les secteurs d'habitat individuel correspondant à des secteurs de densité moyenne relatifs à des hameaux ou quartiers structurants le territoire communal : Miggliacciaru, Abbazia et Casamozza.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4 - Autres installations techniques

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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

2. Les extensions dans le prolongement des façades existantes sont admises pour les constructions ne respectant pas cette règle, sous réserve toutefois de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite qui en est le plus rapprochée, sans être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres au faitage.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Pour limiter le ruissellement pluvial urbain, l'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (constructions et tout aménagement empêchant l'infiltration de eaux précipitées type aires de stationnement, piscines, terrasses minérales, ...) est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières bâties à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTERIEURS

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de relever d'une conception architecturale, et de présenter des sous-basements maçonnés. Les constructions intégralement en bois sont interdites ainsi que toute habitation légère de loisirs.

2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

En milieu urbain, ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

3. Les façades

Les constructions et parements en métal sont interdits.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

4. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et est traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les panneaux solaires sont admis.

La pose sur plaque ondulées de fibre-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

5. Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides.

6. Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètres, dont 1 mètre pour la partie pleine (mur-bahut) pour les seules clôtures implantées en bordure d'une emprise publique ou d'une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1. Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

2. Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison d'au moins :

a/ constructions à usage d'habitation : une place et demie par logement

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux, : 1 place pour 20 m² de SDP

d/ les locaux à usage de services et d'artisanat : 1 place pour 40 m² de SDP

e/ les foyers, logement pour personne âgée, structure de retraite ou paramédicale : 1 place pour 140 m² de SDP

f/ établissements d'enseignement : 2 places par classe

3. Toute construction soumise aux dispositions du stationnement automobile (alinéa 2 ci-dessus) doit également satisfaire aux besoins en stationnement des véhicules deux-roues en produisant un nombre d'emplacements réservés à ces engins, en dehors des voies publiques, au moins équivalent à 25% du nombre de places de stationnement automobile exigé.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modification n°3 du Règlement d'Urbanisme + RS 2012 – P.L.U. de Prunelli-di-Fium'Orbo

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un plan d'aménagement paysager doit être annexé à toute demande de permis de construire.
2. Les espaces non bâtis, notamment les aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.
3. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - 0,6 pour les occupations et utilisations du sol à usage de commerce, de services et d'artisanat
 - 0,30 pour les autres occupations et utilisations du sol, sous réserve des alinéas ci-après mentionnés.
2. Pour les constructions à usage de foyer-logements pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale, pour les équipements collectifs, le coefficient d'occupation des sols résulte de la seule application des articles UC 3 à UC 13.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'hôtellerie.

