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*

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
22 AVR. 2016

Approuvée le
14 avril 2016

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

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
22 AVR. 2016
BUREAU de l'URBANISME

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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 l, 2 et 14 de chaque zone.

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 :

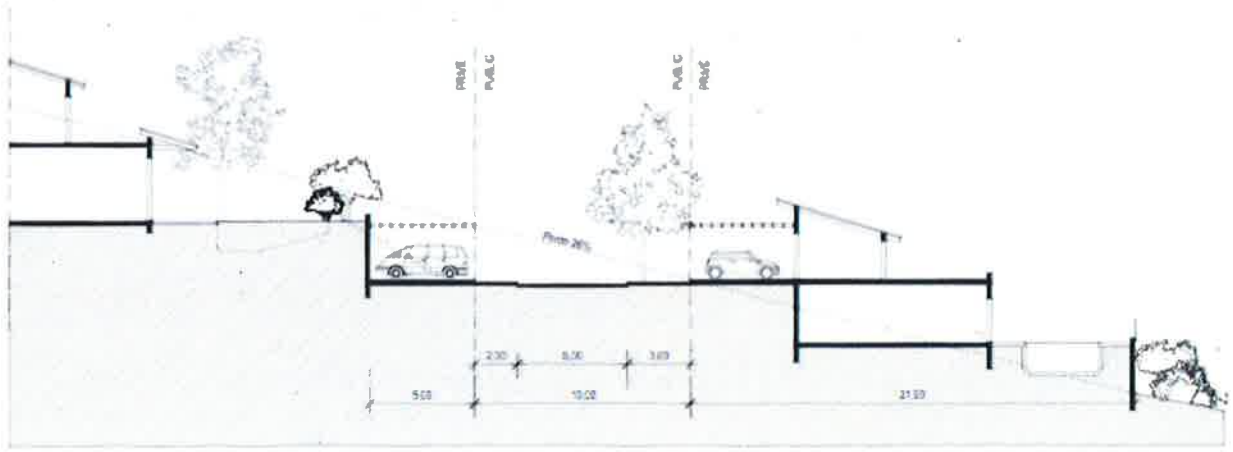
1 Desserte des lots depuis les voiries :

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 :

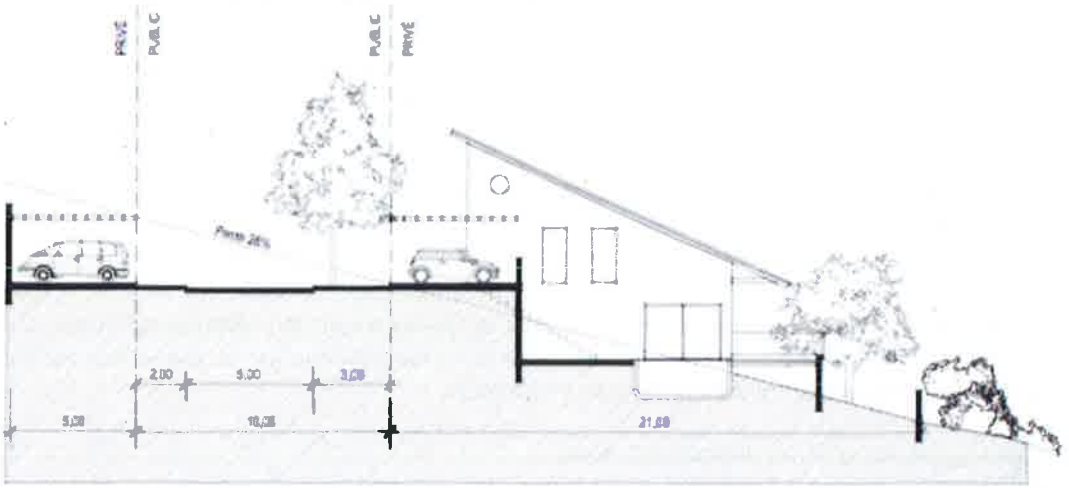
Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.
Pour cela les 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
22 AVR. 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
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
REÇU LE
22 AVR. 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 apportécs 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 laçades 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.

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.

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

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.

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.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
22 AVR. 2016

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.

22 AVR. 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.

22 AVR. 2016

- 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.

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..).

REÇU LE
22 AVR. 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.

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

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.

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 HAUTE-CORSE
22 AVR. 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 maçonnerie ou les abords du bassin des piscines, mais évidemment pas aux murs de clôture.

PREFECTURE DE CORSE DU SUD
22 AVR. 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.

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

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).

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.

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 loggjas 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
22 AVR. 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 CORSE-DU-SUD
22 AVR. 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
22 AVR. 2016

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.

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

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.

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
22 AVR. 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
22 AVR. 2016
BUREAU de L'URBANISME

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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 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 AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

RÈGLES 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
22 AVR. 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.

PREFECTURE DE CORSE-DU-SUD 2A
22 AVR. 2016

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.

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
22 AVR. 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 25m^2,
  - 2 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 25 et 50 m^2
  - 3 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50m^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

