

2 - REGLEMENT

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BRANDO.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111.2 : Salubrité et sécurité publique

R 111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique :

Tous travaux et installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir ou à l'autorisation des travaux et installations divers prévus par le code de l'urbanisme sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, suivant les dispositions de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret n° 86 192 en date du 5 février 1986 (article 442-6, alinéa 5)

R. 111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

R 111. 21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique.

2 - Périmètres visés à l'article R123-13 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

Secteurs soumis au DPU (droit de préemption urbain) :

Sans objet sur la commune.

Secteurs soumis à permis de démolir : L'ensemble du territoire communal.

Conformément à l'article L 421-3, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Secteurs soumis au régime de participation pour le financement des voies nouvelles, réseaux :

L'ensemble du territoire communal en application des articles L332-9 et suivants.

3 - Les articles L111-9, L111-10, L123-6, et L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4 - L'article L111-9, relatif aux opérations d'utilité publique qui reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Il est rappelé ci-après :

Article L111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

5 - Les servitudes d'utilité publiques

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

6- Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels :

Un Plan de Prévention des Risques Inondation s'applique sur le territoire communal.

Dans la mesure où ses risques sont connus et étudiés, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

7 - Les règlements des lotissements

Le maintien des règles propres aux lotissements peut être demandé en application des articles R442-22 et suivants après information faite par voie d'affichage pendant 2 mois en mairie conformément à l'article R442-24..

Sans objet sur la commune.

8 - Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992 dite « Loi de l'eau » et ses décrets d'application.
- La Loi du 31 décembre 1992 sur le bruit
- Les mesures de prévention des incendies contenues dans les articles L.322.1 du Code Forestier, notamment l'obligation de débroussaillage d'un périmètre de 50m ou de 100m autour des constructions et installations et du maintien en état débroussaillé.
- La loi du 2 Février 1995 dite loi de l'environnement
- Le schéma d'aménagement de la Corse (Décret du 7 Février)
- La loi Montagne du 9 janvier 1985
- La loi Littoral du 3 janvier 1986
- Le Plan de prévention des Risques d'Incendie

9 - Autorisations préalables : rappel

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en application des articles R441-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs. Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les éléments de paysage identifiés. Il comporte également un zonage spécifique présentant les zones de risque naturelles : inondations et incendies.

3-1 : Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

Zone Ua : regroupe l'habitat ancien des villages et hameaux,

Zone Ub : regroupe l'urbanisation autour de ces hameaux,

Zone Ud : regroupe l'urbanisation sous forme d'individuel,

Zone Up : zone du port de pêche

Des sous-secteurs Uai, Udi, ont été délimités pour tenir compte des risques d'inondation en référence avec le P.P.R.I.

3-2 : Les zones d'urbanisation future : sont repérées sur le document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent des zones destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat, AU1 & AU2.

3-3 : Les zones agricoles : sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement. Un sous secteur AL a été délimité : il correspond aux zones agricoles qui se situent dans la délimitation des espaces proches du rivage.

3-4 : Les zones naturelles : sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

Ces zones comprennent les secteurs :

Na à vocation de loisir et culturel ;

Nb à vocation balnéaire ;

Nc, implantation des carrières ;

Nr espaces proches du rivage ;

Ni espaces inondables en référence au PPRI.

3-3 : Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés :

- Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur le document graphique du présent dossier de PLU.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-11 du code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

- Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés sur le document graphique, en application de l'article L123.11 du code de l'Urbanisme, sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article R 442-2 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

4-1 : Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle est rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L123-1 :

- nature du sol,
- configuration de la parcelle,
- caractère des constructions avoisinantes.

Elle doit rester limitée. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4-2 : Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les nouvelles règles, ou qui ne sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...).
- Des voies de circulations de quelque nature qu'elles soient, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, selon l'article L111-3, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 la restauration d'un bâtiment dont il reste

l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.