



4. RÈGLEMENT

Approbation du PLU	25/11/2019
DUP emportant mise en compatibilité du PLU – Projet ANGELO téléporté	04/12/2023
DPMEC n°1 – Centrale photovoltaïque de Saint-Antoine	25/06/2026
Modification simplifiée n°1 – Ecoquartier Finosello	25/06/2026

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20260625-100-2026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2026

Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Sommaire

I - DISPOSITIONS GENERALES	7
II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	41
CHAPITRE I - ZONE 1UA	43
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	43
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	51
CHAPITRE II-ZONE 2UA	53
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	54
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	62
CHAPITRE III - ZONE UB	63
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	63
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	65
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	73
CHAPITRE IV - ZONE UC	75
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	75
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	79
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	87
CHAPITRE V - ZONE UD	90
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	90
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	94
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	102
CHAPITRE VI - ZONE UE	104
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	104
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	108
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	112
CHAPITRE VII - ZONE UEL	114
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	114
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	115
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	119
CHAPITRE VIII - ZONE UI	120
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	120
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	123
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	131
CHAPITRE IX -ZONE UM	132
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	132
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	134
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	139

CHAPITRE IX –ZONE UMIL	142
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	142
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	142
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	144
CHAPITRE X - ZONE UP	146
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	146
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	147
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	150
III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	152
CHAPITRE Unique - ZONE 2AU	154
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	155
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	158
SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	159
IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	162
CHAPITRE Unique- zone A	164
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	164
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	170
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	176
V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	178
CHAPITRE Unique- zone N	180
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	181
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	188
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	194
ANNEXES	196
ANNEXE 1 : Les installations et dépôts visés à l'article 1	197
ANNEXE 2 :Conditions de mesure des hauteurs des constructions	198
ANNEXE 3 : Terminologie	203
ANNEXE 4 : Zone A	205
ANNEXE 5 : Implantation du bâti	207
ANNEXE 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat	207

I - Dispositions générales

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ajaccio.

ARTICLE 2 - Champ d'application réglementaire

1. Conformément aux dispositions de l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme :
 - L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au **règlement** et à **ses documents graphiques**.
 - Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

- Aux périmètres visés à l'article R.151-52 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
 - Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
 - Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
 - Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
3. Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...
 4. Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'emprise au sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 – Adaptations mineures - Dérogations

1. En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

2. Nonobstant le point 1 ci-avant, et en application de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
 - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
 - La réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant.

ARTICLE 4 – Rappel des procédures

1. Hormis les exceptions prévues aux articles R.424-2, R.424-3 et R.424-4 du Code de l'Urbanisme, la décision de non-opposition à la déclaration préalable et, selon le cas, le permis de construire, le permis d'aménager ou le permis de démolir tacite ne pourra être obtenu qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans les délais d'instruction définis au livre IV, titre II, chapitre III, section IV du Code de l'urbanisme.
2. Conformément aux dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
3. Par délibération n° 2007/199 du Conseil Municipal de la ville d'Ajaccio en date du 5 novembre 2007 et conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
4. Par délibération n° 2009/99 du Conseil Municipal de la ville d'Ajaccio en date du 29 mai 2009, et conformément aux dispositions de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures, quelles qu'en soient leur hauteur, doit être précédée d'une déclaration préalable. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
5. Par délibération n° 2009/08 du Conseil Municipal de la ville d'Ajaccio en date du 29 mai 2009 conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable, sur tout le territoire, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE 5 - Camping

Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-33 du Code de l'urbanisme, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 m autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 6 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Zones urbaines :

Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

la zone 1UA avec un secteur 1UAb

la zone 2UA

la zone UB

la zone UC avec deux secteurs Uca et UCb
la zone UD avec trois secteurs UDa, UDb et UDC
la zone UE avec les secteurs UEs, UEm et UEg
la zone UEL
la zone UI avec un secteur UIa
la zone UM
la zone UP

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III, sont :

la zone AU avec les secteurs AUC , AUD et AUE
la zone 2AU avec les secteurs 2AUP, 2AUE, 2AUC, 2AUS

Zone agricole :

La zone agricole dite « zone A » fait l'objet du titre IV

la zone A comprend quatre secteurs : Ac, AR, AL, ARL

Zone naturelle :

Les zones naturelles et forestières dites « zone N », qui font l'objet des chapitres du titre V, sont :

la zone N avec neuf secteurs : Nh, Nbr, Ne, NL, NR, Nlo, Npet Ns et Npv

ARTICLE 7 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
2. En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
3. En application de l'article R.111-26 du Code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement

Dispositions générales

définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

4. En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.
5. En application de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, la délivrance de l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir pourra être subordonnée, en tant que de besoin, à la réalisation et au financement, par le bénéficiaire de l'autorisation, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ARTICLE 8 – Reconstruction de locaux à la suite d'un sinistre

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 9– Plan d'Exposition au Bruit (PEB) des aéronefs de l'aérodrome d'Ajaccio Napoléon Bonaparte

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) est un document prévu par la loi 85-696 du 11 juillet 1985 qui réglemente l'urbanisme au voisinage des aéroports de façon à ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores. Il délimite les zones voisines des aéroports à l'intérieur desquelles la constructibilité est limitée ou interdite, en tenant compte des spécificités du contexte préexistant. Il empêche que de nouveaux riverains soient gênés par les nuisances sonores.

Le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'Aéroport d'Ajaccio Napoléon Bonaparte a été approuvé le 26 juillet 2000 par arrêté préfectoral, mis en révision simplifié le 12 janvier 2009 et approuvé le 23 avril 2010.

Conformément aux articles L.112-10 à L.112-13, les prescriptions suivantes s'imposent :

→ A l'intérieur des zones du PEB, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de :

- celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

→ A l'intérieur des zones du PEB, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

→ Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

→ Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

→ Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

Enfin, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

ARTICLE 10 – Stationnement des véhicules et des vélos

1. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

« Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. S'agissant des structures d'hébergement temporaire qui s'adressent aux personnes les plus défavorisées ou en difficulté (résidence sociale, maison relais, ...) et qui ne disposent pas ou peu de véhicules individuels, l'obligation pourra être réduite.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

Les parkings en zone inondable ne doivent pas être imperméabilisés.

3. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu par le code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements et/ou de l'équipement :

Catégorie	Nombre	Surface
Logements collectifs	- 1 place vélo / logement jusqu'à 2 pièces	0,75 m ² par place vélo
comprenant un parc de	- 2 places vélo / logement au-delà de 2 pièces	L'espace possède une superficie minimale

stationnement privé		de 3 m ² par bâtiment
Industriel	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	0,75 m ² par place vélo
Cafés-Restaurants	- 1 vélo /40 places assises	0,75 m ² par place vélo
Cinémas-Théâtres	- 1 vélo /20 fauteuils Pour les cinémas, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	0,75 m ² par place vélo
Autres activités et commerces	- 1 vélo /150 m ² de surface de plancher Pour les centres commerciaux l'espace doit être dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	0,75 m ² par place vélo
Services publics ou d'intérêt collectif	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage, avec à minima : - 1 vélo / 6 étudiants pour les universités - 1 vélo / 20 élèves pour les lycées - 1 vélo / 10 élèves pour les collèges - 1 vélo /100 m ² de surface de plancher pour les musées - 1 vélo / 10 utilisateurs pour les équipements sportifs et de loisirs autres	0,75 m ² par place vélo
Bureaux	- 1 vélo / 150 m ² de surface de plancher À minima, l'espace est dimensionné pour	L'espace possède une superficie minimale représentant 1,5 % de

	accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	la surface de plancher du bâtiment.
--	--	-------------------------------------

ARTICLE 11 – Marges de recul

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et vallats – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – tels que figurés aux documents graphiques du P.L.U. :

1. Hors prescriptions spéciales des Plans de Préventions des Risques Inondations (PPRI), une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
 - 10 m de largeur à partir de l'axe des fonds de vallon, des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
 - 5 mètres de recul par rapport à la limite du parcellaire du canal de la Gravona;
 - Ce recul pourra être accru selon les risques connus et le gabarit des vallons.
2. A l'intérieur de ladite marge de recul :
 - toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et fossés pluviaux ;
 - à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
3. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
4. En outre, sur l'ensemble du réseau hydrographique, s'appliquent les dispositions l'article 114 du Code Rural modifié par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE 12 – Assainissement pluvial

1. Objet et définitions

L'objet du présent article est de définir les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les déversements des eaux pluviales dans les vallons et réseaux publics.

Définitions des eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur (rivière, canal, etc ...) sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Dans le cas contraire, elles devront subir un traitement avant rejet.

Les eaux pluviales qui atteignent le sol deviennent, si elles restent libres, des eaux de ruissellement ; il s'agit :

- des eaux de toiture
- des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméables ou semi imperméables

Définition de la notion de surface active

La surface active d'une opération est la surface imperméabilisée équivalente ; elle sert de base au calcul des volumes d'eau de pluie ruisselée à stocker.

Dispositions législatives et réglementaires générales

Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble des réglementations en vigueur. Les principales dispositions et orientations réglementaires relatives aux eaux pluviales sont rappelées ci-après.

Le présent article renvoie aux textes législatifs et réglementaires en vigueur faisant référence au Code Civil, au Code de l'Environnement, au Code Général des Collectivités Territoriales, au Code de l'Urbanisme, au Code de la Santé Publique, et au Code de la Voirie Routière.

2. Règles relatives à la nouvelle imperméabilisation des sols

Opérations concernées

Toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques compensatoires, efficaces, durables, et prenant en compte la situation effective après travaux (terrain, type de bâtiments ...), de façon cohérente avec l'article 12 du règlement du Plan local d'Urbanisme.

Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.

Conception

L'aménagement comprendra un système de collecte, un système de rétention et un système d'évacuation et de traitement des parkings. Pour rappel, les parkings ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable.

Dispositions générales

L'évacuation devra se faire vers un réseau pluvial apte à recevoir les rejets issus des ouvrages de régulation.

Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).

Les mesures compensatoires définies par le Maître d'Ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation.

Gestion des opérations

Dans le cas d'opérations groupées et quel que soit le type de zone concernée par l'opération, une gestion centralisée sera retenue. Celle-ci s'entend par la réalisation d'un dispositif de collecte et de stockage regroupant toutes ou plusieurs parcelles d'une même opération. Le stockage à la parcelle y sera interdit.

Lorsqu'une parcelle se trouve sur plusieurs zones la règle applicable est celle liée à la zone recevant le rejet du bassin versant captant l'opération.

Zonage pluvial

1 : Zones EP0 – zones situées en partie aval des grands bassins versants.

Les zones situées en EP0 seront exemptes de système de stockage (sauf stockage à vocation de dépollution des eaux pluviales) afin d'éviter tout effet pervers de l'écrêtement des eaux des parties aval des bassins versants.

2 : Zones EP1 – zones AU

Pour les constructions situées en EP1, un dispositif de stockage sera aménagé soit de façon centralisé (pour les opérations groupées sur la base d'un volume de 500 mètres cubes par hectare de surface imperméable supplémentaire. Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 25 litres par seconde par hectare de bassin versant collecté.

3 : Zones EP2 – zones à densifier déjà urbanisées

Pour les constructions situées en EP2, un dispositif de stockage sera aménagé soit de façon centralisé (pour les opérations groupées), soit sur la parcelle (pour les opérations individuelles) sur la base d'un volume de 500 mètres cubes par hectare de surface imperméable supplémentaire. Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 25 litres par seconde par hectare de bassin versant collecté.

Le plus fort volume, entre celui issu du calcul par application du ratio par hectare de surface imperméable supplémentaire et celui issu du calcul de dimensionnement du bassin par application d'un débit de fuite limité en aval sera retenu.

4 : Zones à équiper d'ouvrages de dépollution

Les zones EP0, EP1 et EP2 sont concernées par la mise en œuvre de d'ouvrages de dépollution des eaux pluviales. En dehors de ces zones, un simple dégrillage est prévu sur les bassins interceptant principalement des zones naturelles.

Dans le cas de la mise en place d'un réseau urbain ou d'un bassin de régulation interceptant des surfaces imperméabilisées existantes, en zone EP0 et EP2, le système de dépollution des eaux pluviales devra permettre d'atteindre une efficacité sur l'abattement des Matières en suspension de 85% pour une pluie de 8 mm sur 4 heures.

Les opérations devront dans tous les cas vérifier si elles entrent ou non dans le champ de l'article 8 du présent document.

Opérations soumises à Autorisation ou Déclaration préfectorales au titre du Code de l'Environnement

Dans le cas d'aménagement relevant au décret n°93- 743 du 29 mars 1993 modifié par le décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 relatif à la nomenclature des opérations soumise à l'autorisation ou à la déclaration (article L.214 1 à 6 du Code de l'Environnement), le document d'incidence devra être validé par les services de la préfecture afin de garantir le respect de cette loi.

Exutoire

En présence d'un exutoire privé, le Maître d'Ouvrage sera tenu de demander l'autorisation de branchement au propriétaire du réseau privé. Il devra également donner un document permettant de définir la capacité du réseau en place (caractéristiques du réseau : tronçons, pentes, dimensions, matériaux, vétusté, profondeurs radiers).

Le gestionnaire en fixera les conditions.

En l'absence d'exutoire, les modalités d'évacuation seront examinées au cas par cas par le gestionnaire. Dans tous les cas, le débit généré par la construction neuve ne devra pas excéder un débit de 10 l/s/ha de bassin collecté.

Pour les secteurs où la capacité d'évacuation du réseau existant s'avère plus faible, la limite de 10 l/s/ha peut être localement abaissée.

3. Conditions de raccordement sur les réseaux pluviaux publics

Déversements autorisés

Pourront être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales
- les eaux non pluviales ne présentant aucun danger pour l'environnement

Ne pourront être déversées dans le réseau pluvial toutes matières potentiellement dangereuses vis avis du personnel exploitant, de l'environnement, et pouvant altérer le fonctionnement du réseau d'assainissement.

Dispositions générales

Tout déversement d'autres eaux dans ce réseau se conformera au règlement d'assainissement des eaux usées.

Toute demande de la part d'un privé ou d'une copropriété, se rapportant au réseau d'assainissement pluvial devra se conformer aux exigences du gestionnaire et au présent règlement

Lutte contre la pollution des milieux aquatiques

Lorsque les eaux pluviales souillées, notamment à proximité d'aires industrielles, sont susceptibles de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le gestionnaire est en droit de prescrire au Maître d'Ouvrage la mise en place de dispositifs de traitement appropriés. Leur entretien (réparation, renouvellement ...) sera à la charge du propriétaire et sous le contrôle du gestionnaire.

4. Gestion des vallons

Entretien et gestion des vallons.

Les vallons pour lesquels les prescriptions suivantes s'appliquent sont cartographiés sur le plan de zonage. Les vallons soumis au Plan de Prévention des Risques inondations devront se soumettre dans tous les cas au règlement du PPR.

Les aménagements des vallons devront respecter :

- la conservation des chemins naturels,
- le ralentissement des vitesses d'écoulement,
- le maintien des écoulements à l'air libre,
- la réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible,
- l'augmentation de la rugosité des parois,
- l'élargissement des profils en travers.

Ces mesures sont conformes à la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 s'attachant à rétablir le caractère naturel des cours d'eau, et valide les servitudes de passage pour l'entretien.

L'entretien de ces vallons et fossés se fera par le propriétaire riverain et les déchets qui en sont issus seront acheminés par celui-ci vers une infrastructure de traitement spécialisée.

Tout ouvrage potentiellement à l'origine d'une modification du régime hydraulique de ces vallons et fossés est interdit. Cependant des dérogations pourront être demandées au gestionnaire qui pourra si besoin est, exiger une analyse hydraulique.

Tout obstacle à l'écoulement dans les lits mineurs (murets, clôtures, etc.) seront totalement interdits.

Dans l'intérêt général, la restauration d'axes naturels d'écoulements ayant disparus pourra être demandée par le gestionnaire.

Les projets qui se superposent à des collecteurs pluviaux d'intérêt général, ou se situant à proximité, devront réserver des emprises pour ne pas entraver la réalisation de travaux ultérieurs. Ces dispositions seront prises dès la conception.

5. Suivi des travaux – contrôles des ouvrages et des réseaux

Entretien des installations de rétention ou des équipements annexes de dépollution

Le gestionnaire pourra librement veiller au bon fonctionnement du réseau d'assainissement pluvial, sur le domaine public et privé.

Tout propriétaire (particulier, copropriété) d'un réseau d'assainissement pluvial sera tenu :

- de maintenir l'état de marche de son réseau
- d'avertir le gestionnaire de tout acte (installation, aménagement, travaux) qui s'y rapporte dans les plus brefs délais, suivant la programmation des travaux
- de garantir dès que possible l'accès du gestionnaire au réseau
- de réaliser les travaux nécessaires pour le bon fonctionnement de son réseau.

Cet entretien relève de la responsabilité du propriétaire du fonds raccordé, qui, par ses propres moyens ou par délégation, conduit les opérations de vérification ou d'entretien requis par les équipements.

Dans tous les cas, la tenue à jour d'un carnet d'entretien est vivement préconisée, pour faciliter les contrôles des Services Techniques de la Municipalité.

Nature des contrôles

Contrôle des données fournies par le demandeur avant réalisation : le demandeur soumet à la validation des Services techniques de la Municipalité, dans le cadre de sa demande de raccordement, un dossier comprenant :

- Un plan au 1/200 faisant apparaître les différentes surfaces, les réseaux intérieurs, les exutoires d'eaux de ruissellement et les dispositifs de rétention,
- Une note de calcul du coefficient de ruissellement et du volume de rétention,
- Une description du fonctionnement des dispositifs de rétention et en particulier du régulateur, du trop-plein et le cas échéant, des équipements de dépollution.

Contrôle de l'ouvrage achevé :

Lors de l'enquête de conformité des réseaux et installations sanitaires intérieures de la construction, le service de contrôle vérifiera notamment : le volume de la rétention, la nature du régulateur, l'existence du trop plein ou dispositif équivalent, l'existence de dispositions pour l'entretien des ouvrages et des équipements annexes s'ils ont été prescrits. Le demandeur doit alors fournir un plan de récolement de son installation.

Contrôles ultérieurs :

Dispositions générales

Le service de contrôle pratique périodiquement des visites de contrôle des ouvrages de rétention afin de vérifier leur état et leur entretien. Le propriétaire tient à disposition le carnet d'entretien, et, complémentairement ou à défaut, les justificatifs d'entretien.

Plan de zonage pluvial à consulter dans les planches graphiques.

ARTICLE 13 – Pièces à joindre aux demandes de permis d'aménager et de permis de construire

Les pièces à joindre à la demande de permis d'aménager sont définies par les dispositions des l'article R. 441-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les pièces à joindre à la demande de permis de construire sont définies par les dispositions des l'article R. 431-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 – Protection des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports terrestres

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune, les voies suivantes : RT20, RT21, RT22, RT40, D3, D31, D61, D81, D111, D111A ; ainsi que 13 routes communales.

Réseau territorial

Nature de la route	Section	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit
T20	Ajaccio/ Giratoire T40 (exN196) / Burricia	2 et 3	250 m et 100 m
T21	Ajaccio/ Giratoire T40(exN196) / intersection D111a	2 et 3	250 m et 100 m
T22	Ajaccio/ intersection T21/ giratoire T20	3	100 M
T40	Ajaccio T20/ Pisciatello intersection 302	2-3	250 m ; 100 m
D3	Suaralta – Intersection D303/Intersection RT 40 (ex N196)	4	30 m
D31	Ajaccio – Giratoire RT 22 (ex N194)/Ajaccio – Giratoire D81	3	100 m
D61	Giratoire Bd Abbé Recco/Intersection Rue Paul Colonna d'Istria	4	30 m
D81	Giratoire RT22/Giratoire D161	3	100 m
D111	Intersection RT21/Intersection Route des Cèdres	2 et 3	250 m et 100 m
D111A	Intersection RT21/Giratoire Bd Charles Bonaparte	2 et 3	250 m et 100 m

Réseau communal :

Nature de la route	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit
--------------------	-----------	---

C1_Ajaccio (Bd Sébastien Costa)	3 et 4	100 m et 30 m
C2_Ajaccio (Bd Abbé Recco)	3	100 m
C3_Ajaccio Rue (Achille Peretti)	4	30 m
C4_Ajaccio (Rue Ange Moretti)	4	30 m
C5_Ajaccio (Montée de SaintJean)	2 et 4	250 m et 30 m
C6_Ajaccio (Bd Dominique Paoli)	2	250 m
C7_Ajaccio (Rue Frediani)	2	250 m
C8_Ajaccio (Bd Pascal Rossini)	4	30 m
C8_Ajaccio (Cours Granval)	2 et 4	250 m et 30 m
C10_Ajaccio (Cours du Général Leclerc)	2	250 m
C11_Ajaccio (Bd Madame Mère)	4	30 m
C12_Ajaccio (Av. Du Maréchal Juin montante)	4	30 m
C13_Ajaccio (Av. Bevenimi Vico)	2	250 m

Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 300 mètres du bord d'une voie de catégorie 1, à moins de 100 mètres du bord d'une voie de catégorie 3 et à moins de 30 mètres du bord d'une voie de catégorie 4, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983 puis le 30 mai 1996 et le 23 juillet 2013) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Cette analyse acoustique intervient lors de la conception du projet et doit aboutir aux choix de dispositions garantissant une protection suffisante des futures habitations contre le bruit de l'espace extérieur.

Il appartient aux concepteurs d'effectuer ce choix. Ils disposent d'un éventail de possibilités relativement large telles que :

- Conception du plan masse
- Mise en place d'écrans ou de buttes de terre en bordure de la voie bruyante
- Jouer sur la disposition interne des logements (les exigences diffèrent suivant la vocation des pièces)
- Renforcer l'isolement des façades (voir les tableaux figurant à l'arrêté du 6 octobre 1978).

En tout état de cause, le niveau d'isolement acoustique de chaque façade déterminé par application de l'arrêté du 6 octobre 1978 sera précisé dans la demande de permis de construire.

Les autorisations pourront être refusées ou accordées sous réserve de prescriptions spéciales si les dispositions retenues ne sont pas suffisantes.

La carte du classement sonore des infrastructures routières sur la commune est annexée au présent règlement.

Toute les zones du PLU sont concernées par les dispositions de bruit en lien avec le transport terrestre.

ARTICLE 15 – Entrées de ville

Conformément aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des

Dispositions générales

routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 16 – Ouvrages techniques

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour tri sélectif ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, et les ouvrages nécessaires au fonctionnement d'un équipement public de mobilité, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
3. Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du P.L.U. Notamment sont autorisés les constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à l'exploitation des réseaux ferrés et à leur mise en sécurité et les équipements publics de mobilité.

ARTICLE 17 – Constructions en sous-sol

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
 - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.

Elles sont interdites en zone inondable.

2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 18 – Affouillements et exhaussements du sol

En application de l'article R.421-23 alinéa f) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

ARTICLE 19 – Protection des périmètres des sources captées

Les périmètres de protection d'un captage sont définis après une étude hydrogéologique et prescrits **par déclaration d'utilité publique**. Ils visent à protéger les abords immédiats de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées. Ils prennent la forme de trois zones dans lesquelles des contraintes plus ou moins fortes sont instituées pour éviter la dégradation de la ressource

Les ressources sont situées sur les communes voisines de Cauro, Ocana et Sarrola-Carcopino. Cependant, le périmètre rapproché d'une des ressources inclut des parcelles de la ville d'Ajaccio, à savoir les parcelles 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 129 et 132 de la section AB.

Sur ces parcelles sont interdits :

- La stabulation d'animaux (le pacage est autorisé) autre que le haras existant ;
- Toutes porcheries, bergeries ;
- Le défrichage abusif ;

Dispositions générales

- La création de nouvelles pistes ;
- Le goudronnage des pistes actuelles ;
- Les cimetières ;
- Les dépôts de matières fermentescibles ;
- Le rejet d'assainissement collectif dans la Gravona ;
- Le rejet dans le milieu naturel d'eaux usées ou prétraitées provenant des zones artisanales ;
- L'épandage de boues de stations d'épuration et du fumier ;
- Le passage d'un réseau de tout à l'égout si les canalisations ne sont pas doublées d'un gainage étanche ;
- La création de décharges sauvages (autrement dit l'ex bâtiment abandonnée Saint Gobain devra faire l'objet d'une dépollution), de CET ;
- Les forages autres que les forages de reconnaissance ou d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable de la CAPA ;
- L'utilisation de produits phytosanitaires et engrais chimiques ;
- L'utilisation de pesticides (herbicides, insecticides, fongicides) le long des routes et voie ferrée ;
- La centrale d'enrobage SECA dans la zone inondable, les cuves pouvant réceptionner les liquides dangereux (celles-ci devront être déplacées sur la plate-forme haute du terrain hors zone inondable.

Seront règlementés :

- L'extraction des alluvions dans la société SGA (conformément à l'arrêté préfectoral existant) ;
- L'exploitation de la société SECA (conformément à l'arrêté préfectoral existant) ;
- Le rejet de la STEP d'Effrico en respectant les normes de rejet fonction de la STEP, qualité du cours d'eau U Bonellu, etc.
- Le dernier des fumiers issus du haras existant. Ces fumiers seront entreposés sur des aires étanches et stockés, mais ne seront en aucun cas épandus sur place.

ARTICLE 20 – Zone de risques mouvements de terrain

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain "Eboulements rocheux et ravinement" a été approuvé le 15 mars 2019. Ce PPRMT vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU et est opposable à toute demande affectant l'utilisation des sols.

Le zonage règlementaire distinct 2 zones en fonction des niveaux d'aléas et des enjeux :

- une zone rouge, d'interdiction qu'il convient de préserver de toute urbanisation nouvelle en raison du fort risque d'éboulements rocheux et/ou ravinements liés à la présence de masses rocheuses, à la pente des terrains. Dans cette zone les

mesures de protection susceptibles d'être mises en œuvre sont difficile techniquement ; elles dépassent le cadre de la parcelle et ne sont envisageable que sous une maîtrise d'ouvrage collective. Cette zone est classée en aléa "Grand ampleur" (GA).

- une zone bleue, zone de prescriptions dans laquelle certaines occupations et utilisations du sol, sont admises sous réserve de la réalisation préalable d'études et de travaux de prévention. Dans ce type de zone les mesures de protection sont possibles à l'échelle de la parcelle et relèvent d'une maîtrise d'ouvrage individuelle.

Les règles précises affectant l'occupation et l'utilisation des sols sont détaillées dans le règlement du PPRMT et retranscrites dans le règlement du PLU.

ARTICLE 21 - Zone de risques inondations et de ruissellements urbains

Le PPRi de la « Gravona » a été approuvé par arrêté préfectoral du 24/08/1999 et révisé le 6/11/ 2002.

Le PPRi du secteur Cannes Salines Arbitrone San Remedio (PPRi urbain) a été approuvé par arrêté préfectoral du 31 mai 2011.

Ces PPRi valent servitude d'utilité publique, sont annexés au P.L.U., et sont opposables à toute demande d'occupation des sols.

Deux études hydrauliques ont été réalisées- sous maîtrise d'ouvrage privée - dans le bassin versant du Cavallu Mortu et du Vazzio. Dans les zones d'aléa identifiées par ces études :

- les constructions et installations, aménagements et remblais sont interdits dans les zones d'aléa très fort et fort
- la constructibilité est admise sous prescriptions dans les zones d'aléa modéré

Des études hydrauliques relatives à l'emprise des lits majeurs concernant les cours d'eau de Saint-Antoine, Vazzio et Cavallu Mortu ont mis en évidence un risque important lié aux ruissellements urbains.

Sur la base des cartographies hydrogéomorphologiques produites à l'Atlas des Zones inondables (AZI des bassins versants du St Antoine, du Cavallu Mortu et du Vazzio) et à l'étude du CETE (2010) relative aux cours d'eau de Valdarello, St Antoine, Arbitrone et Spinosi, il sera fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En l'état actuel des éléments de connaissance de ce risque, l'AZI s'oppose à toutes demandes d'occupation et d'utilisation des sols, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme au titre de la sécurité publique.

Dispositions générales

La commune est concernée par le risque d'inondation par submersion marine. L'Atlas des Zones Submersibles (AZS) a été diffusé par le préfet le 6 mai 2015.

Dans les zones délimitées dans l'AZS, quelle que soit la cote altimétrique (2 m NGF, ou 2,40 m NGF), aucune extension de l'urbanisation ne peut être admise.

Par exception, si une constructibilité devait être envisagée en zone jaune (cote 2,40 m NGF), elle ne pourrait concerner que des secteurs déjà urbanisés en comblement de « dents creuses ».

ARTICLE 22 – Zone de risques technologiques

A/ SITES INDUSTRIELS

Par déclarations préfectorales trois sites font l'objet d'un classement en tant qu'installations industrielles relevant de la directive européenne n° 96-82 CE du 9 décembre 1996 dite « Seveso II » :

Sites	Déclarations préfectorales	Seuils
Station GDF de Loretto	8 juin 2004	Haut
Centre emplisseur ANTARGAZ Ricanto	8 juin 2004 modifiée le 13 mai 2005	Haut
Dépôt Pétrolier de la Corse du Vazzio (DPLC)	8 juin 2004	Bas
Centrale thermique du Vazzio	14 décembre 2014	Bas

Parmi l'ensemble des contraintes découlant de l'assujettissement de ces établissements à la directive susvisées, en application de l'arrêté ministériel du 5 juin 2003, des périmètres de sécurité Z1 et Z2 (centrés sur les établissements) contraignent l'urbanisation alentour. A l'exception du site du DPLC où les nouvelles zones de dangers sont dénommées ZPEL et ZEI. Aussi, pour la station GDF Loretto, les périmètres Z1 et Z2 ont évolué avec la mise en œuvre du PPRT (approuvé le 27/09/2016). Notons que la mise en œuvre du PPRT ne sera effective qu'à l'issue de la réalisation des travaux.

Sites	Périmètres de sécurité	Report dans le PLU	Zones du PLU impactées
Station GDF de Loretto	Se reporter au périmètre du PPRT	Annexes du PLU : SUP - 5.2.2.1.4 PPRT Engie Loretto	UD, UE, A et N
Centre emplisseur ANTARGAZ Ricanto	Z1 : 260 m - Z2 : 330 m	Périmètre reporté au règlement graphique	UC, UD, UIa, UMIL, 2AUs, NL, Np,
Dépôt Pétrolier de la Corse du Vazzio (DPLC)	ZPEL : 24 m - ZEI : 187 m	Annexes du PLU : 5.3.3 PAC PLU - DPLC Vazzio	UI, N

En l'absence de Porté à Connaissance de l'Etat sur la centrale thermique du Vazzio, les zones d'effets de dangers n'ont pu être réglementées dans le PLU.

Les zones Z1 et Z2, ZPEL et ZEI déterminent des possibilités d'utilisation différentes :

Pour le centre emplisseur ANTARGAZ :

• **Zone Z1 :**

- Interdiction de toutes nouvelles habitations extérieures. Toutefois, des extensions limitées sans création de nouveaux logements ou des opérations de rénovation de l'habitat pourront être admises.
- Interdiction de nouvelles voies de circulation extérieures à l'exception des voies de desserte des usines.
- Interdiction d'implantation de nouvelles activités industrielles relevant de la législation des ICPE.
- Peuvent être admises celles qui ne provoquent pas d'augmentation de risques potentiels et dont l'effectif est limité.

• **Zone Z2 :**

- Interdiction de nouvelles constructions extérieures importantes (au sens de l'arrêté du 9.11.89 : immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public)
- Des établissements recevant du public pourront être exceptionnellement admis s'ils sont indispensables aux populations existantes ; ils devront alors avoir une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et être adaptés à la protection des populations (choix de l'implantation, de l'architecture des dimensions et de l'aménagement des abords)
- Interdiction des nouvelles voies de circulation extérieures importantes (au sens de l'arrêté du 9.11.89)

Pour le Dépôt Pétrolier de la Corse (DPLC) :

• **zone des premiers effets létaux (ZPEL) :**

elle correspond à la zone de dangers graves pour la vie humaine (léthalité de 1% de la population exposées en limite de zone). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z1.

Dans la zone d'effet - Probabilité E : Sont autorisés l'aménagement ou l'extension des constructions existantes. Les nouvelles constructions sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.

Dans la zone d'effet - Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité : Toutes nouvelles constructions sont interdites à l'exception :

- des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- des aménagements et extensions des installations existantes,
- de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence),
- les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Dispositions générales

- **zone des effets irréversibles (ZEI) :**

elle correspond à la zone de dangers significatifs pour la vie humaine. Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z2.

Dans la zone d'effet - Probabilité E :

Sont autorisés l'aménagement ou l'extension des constructions existantes

Dans la zone d'effet - Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité :

Sont autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes
- les nouvelles constructions sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposées à ces effets réversibles.

Notons qu'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernant le **centre emplisseur Antargaz du Ricanto** a été prescrit le 28/12/2011.

B/ CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

S'agissant des canalisations de transport de liquides inflammables ou de gaz, deux zones de dangers (zone de dangers très graves et zone de dangers graves) ont été définies de part et d'autre l'axe des canalisations. Des restrictions en matière d'urbanisme s'imposent à l'intérieur de celles-ci.

Caractéristiques de la canalisation	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation	
	Zone des dangers très graves : Zone d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone des dangers graves : Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent
Canalisation de Gaz GDF		
DN8 et PMS 16 bar	3 m	80 m
Canalisation hydrocarbures EDF		
Partie appointement - station d'Aspretto DN14 PMS 19 bar	10 m	83 m
Partie station d'Aspretto - centrale du Vazzio DN14 et PMS35 bar	10 m	101 m
Canalisation hydrocarbures DPLC		
DN14 PMS 5.5 bar	16 m	156 m
Canalisation hydrocarbures Antargaz		
Section sous la plage DN4 PMS21 bar	61 m	77 m
Caniveau béton en talus DN4 PMS21 bar	197 m	197 m
Passage aérien dans l'enceinte du site DN4 PMS21 bar	65 m	65 m

- **dans la zone des dangers graves pour la vie humaine** : toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie est interdite.

- **dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** : toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est interdite.

Ces canalisations sont figurées en annexe 5.3.6 - *Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses.*

ARTICLE 23 – Zone de risques incendie de forêt

Un PPR incendie de forêt a été prescrit par arrêté préfectoral n°07-0032 du 11 janvier 2007. Une carte d'aléas est disponible et la zone d'aléas forts est d'ores et déjà inconstructible.

Dans l'attente de l'approbation du PPRIF, la carte d'aléas est opposable aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 – Mobilité des personnes handicapées physiques

Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 25 – Dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux activités et services publics et ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

En toutes zones, les articles de 6 à 13 ne s'appliquent pas aux CINASPIC dans la limite des dispositions suivantes :

1. Aires de stationnement :

Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

2. Hauteurs :

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans

Dispositions générales

l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 25 m.

3. Aspect extérieur des constructions :

Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.

ARTICLE 26 – Secteurs de mixité sociale

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de construction :

- Dans les zones UB et UC (hors périmètre ANRU), est imposé la réalisation de 25% de logements sociaux pour les opérations de 16 logements et plus.
- Une bonification de 2 niveaux supplémentaires est autorisée pour tout opérateur qui construit au moins 35% de logements sociaux.
- Il est imposé 35% de logements sociaux dans les périmètres d'OAP, sans bonification de niveaux.

Le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles.

Les périmètres faisant l'objet de règle de mixité social seront reportés sur le plan des servitudes en annexe du règlement

Le périmètre de la concession d'aménagement du FINOSELLO n'est pas concerné par les dispositions ci-dessus.

ARTICLE 27 – Protection du patrimoine – Monuments historiques

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, les éléments suivants présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, et sont, de ce fait, classés ou inscrits sur l'inventaire des monuments historiques.

Dénomination	Localisation	Eléments protégés	Date de classement ou d'inscription
Ancien Palais Episcopal	24 rue Bonaparte BY 102	Elévation, toiture	Inscrit par arrêté du 21-12-1984
Ancien Lazaret d'Aspretto	cadastre : AH 50	Lazaret, enclos, élévation, toiture	Inscrit par arrêté du 16-03-1977
Ancienne usine Alban	89 cours Napoléon cadastre : BP 103	Usine, tour, élévation	Inscrite par arrêté du 27-10-1992
Cathédrale	-	-	Classé par arrêté du 30-10-1906
Chapelle des Grecs	Route des Sanguinaires Cadastre : CK29	Edifice	Inscrit par arrêté du 09-03-1927
Chapelle Impériale	Cadastre : BX 161	Crypte, décor intérieur	Classé par arrêté du 22-07-1924
Chapelle Saint- Erasme	22 rue Forcioli-Conti Cadastre : BY 250	Edifice	Classé par arrêté du 05-01-1993
Citadelle	cadastre : BY 34, 35, 36, 37, 38, 39, 283, 284	Edifice militaire	Classé par arrêté du 09-10-2017
Clinique Grandval (ancien Château Conti)	Cours Grandval cadastre: BZ 244, 245, 246	Elévation, toiture	Inscrit par arrêté du 28-12-1984
Grand Hôtel Continental	Cours Grandval Cadastre : BZ 291	Jardin, élévation	Inscrit par arrêté du 17-03-1992
Hôtel de Ville	Hôtel de ville cadastre : BY 22	Vestibule, escalier, salon, élévation, décor intérieur	Inscrit par arrêté du 30-01-1990
Hôtel Palace Cynos	cadastre : CE 211	Escalier, élévation, toiture	Inscrit par arrêté du 12-11-1990
Immeuble Baciocchi	9 rue Bonaparte Cadastre : BY 82	Chapelle, bibliothèque, logement, vestibule, salon, cuisine	Inscrit par arrêté du 27-10-1992
Maison des Milelli	Quartier Saint-Antoine cadastre : D 109	Elévation, toiture	Edifice classé par arrêté du 14- 02-1958 Domaine foncier inscrit par arrêté du 12-07-2017
Maison Natale de Napoléon Bonaparte	/	Maison	Classé par arrêté du 23-04-1924
Maison Péraldi	18 rue Forcioli-Conti Cadastre : BY 252	Elévation, escalier, salon, chambre, toiture, décor intérieur	Intérieur inscrit par arrêté du 06- 09-1985 Edifice classé par arrêté du 05-

Dispositions générales

Dénomination	Localisation	Eléments protégés	Date de classement ou d'inscription
			07-1993
Monument commémoratif Napoléon et ses frères	Place du Casone	Monument, statue	Classé par arrêté du 22-06-2017
Oratoire Saint-Jean-Baptiste	Rue du roi de Rome cadastre : BY 122	Edifice	Inscrit par arrêté du 06-09-1985
Oratoire Saint-Roch	Rue Cardinal Fesch Cadastre : BX 160	édifice	Inscrit par arrêté du 06-09-1985
Palais Fesch	48 rue bis Cardinal Fesch Cadastre : BX 162	Escalier, élévation	Classé par arrêté du 02-11-1976 et du 12-09-2011
Palais Lantivy	cadastre : BX 280	Altrium, pavillon, escalier, salle, salon, élévation, toiture, décor intérieur	Inscrit par arrêté du 30-01-1990
Statue du Général Abbatucci	Cours Napoléon	Monument, statue	Classé par arrêté du 22-06-2017
Statue du cardinal Fesch	Palais Fesch cadastre : BX 162	Monument, statue	Inscrit par arrêté du 22-06-2017
Vestiges du baptistère paléochrétien de Saint Jean	cadastre : BP 102	Vestiges et terrain d'assiette	Classé par arrêté du 14-02-2013

ARTICLE 28 – Protection du site - sites classés et inscrits

Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. L'inscription sur la liste est prononcée par délibération de l'Assemblée de Corse après avis du représentant de l'Etat.

Les monuments naturels et les sites inscrits ou non sur la liste départementale peuvent être classés par le ministre chargé des sites.

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

Aucune modification ne peut être apportée à l'état des lieux ou à l'aspect des monuments naturels ou des sites classés, sauf autorisation spéciale et sous réserve de l'exploitation courante des fonds ruraux et de l'entretien normal des constructions. Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

SITES CLASSES	
Sites	Classement
Les Iles Sanguinaires et la Pointe de la Parata	Classé par arrêté du 12-07-1974 puis par classé par arrêté du 11-09-1995
Grotte Napoléon et place Giraud	Classé par arrêté du 18-06-1921

Parc des Milleli et de la famille Bonaparte	Classé par arrêté du 17-02-1923
SITES INSCRITS	
Sites	Inscription
Centre Historique	Inscrit par arrêté du 05-01-1977
Rive Nord du Golfe d'Ajaccio	Inscrit par arrêté du 28-12-1951
Tours génoises des côtes de Corse (Tour de Capo Di feno)	Inscrit par arrêté du 10-12-1942

Bien que non classé, il convient de signaler ici le site de l'ancienne colonie pénitentiaire de Saint Antoine : « Les colonies agricoles, « maisons de correction à la campagne », créées en vertu de la loi du 5 août 1850, accueillaient les enfants coupables de vols, souvent alimentaires, les petits vagabonds, et les petits mendiants Cet établissement pénitentiaire pour jeunes détenus a été installé en Corse, dans la région d'Ajaccio, dans la vallée de Saint-Antoine, sous le nom de Colonie correctionnelle de Saint-Antoine. Sa durée de vie a été de 11 ans, de janvier 1855 à juin 1866 De la date de son ouverture, en janvier 1855, au mois d'août 1859, elle était rattachée au pénitencier agricole pour adultes de Coti – Chiavari distant d'une quarantaine de kilomètres... » *Extrait de « la Colonie Horticole » de René Santoni.* Notons que le barrage, le cimetière et les bâtiments sont en cours de protection au titre des Monuments historiques.

ARTICLE 29 – Protection du patrimoine - Archéologie préventive

Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine Livre V, titre III.

°	Zones	Périodes / Indices
1	Capo di Feno	Période moderne
2	A Botta	Période moderne
3	A Parata	Période moderne
4	Les Sanguinaires	Période moderne et récente
5	Bocca di Marcuggiu	Période protohistorique
6	Castellare	Période protohistorique
7	Chiesolu	Indice de site médiéval
8	Castello di a Monetta	Période médiévale
9	Punta Lisa	Période médiévale
10	Saint Antoine	Période protohistorique
11	Polveroso	Indice de site
12	A Finosa	Période protohistorique
13	Tighiuculi	Indice de site
14	Parc Berthault	Indice de site antique
15	Chapelle des Grecs	Période moderne
16	Aspretto	Indice de site moderne
17	San Simeone 1	Site protohistorique
18	San Simeone 2	Site protohistorique
19	Mont Sant'Angelo	Indice de site antique

Dispositions générales

20	Confina	Site antique et préhistorique
21	Terra Vecchia 1	Site protohistorique
22	Terra Vecchia 2	Site protohistorique
23	Vangui	Indice de site médiéval
24	Bocca di a Seghja 1	Indice de site protohistorique
25	Bocca di a Seghja 2	Indice de site protohistorique
26	Bocca di a Seghja 3	Indice de site protohistorique
27	Castelvecchio	Zonage archéologique urbain
28	Saint Jean 1	Zonage archéologique urbain
29	Saint Jean 2	Zonage archéologique urbain
30	Citadelle et vieille ville	Zonage archéologique urbain

ARTICLE 30 – Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2005 et par délibération du Conseil Municipal en date du 22 avril 2005, il a été instauré une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2009, l'extension de cette ZPPAUP au cours Napoléon a été approuvée et annexée au POS valant PLU par arrêté municipal du 30 avril 2010.

La ZPPAUP constitue une servitude d'utilité publique et son règlement est annexé au présent règlement du PLU.

Le périmètre de cette zone de protection, portées au document graphique du PLU, intègre :

- La Citadelle
- La ville génoise
- La rue Fesch
- Le Vieux Port
- La partie Est du cours Grandval
- La place Général de Gaulle
- Les cours Napoléon et Jean Nicoli
- Le quartier octroi – Sainte Lucie
- Le quartier des étrangers

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des Bâtiments de France. Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol prévues par le code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis, s'ils sont revêtus du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

Des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysages sont instituées à l'intérieur de ces zones ou parties de zone pour les travaux mentionnés ci-avant.

Le périmètre de la ZPPAUP fait l'objet d'un règlement joint en annexe.

ARTICLE 31 – Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Article L.151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

A ce titre, le règlement graphique du PLU identifie les espaces et arbres remarquables à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique.

Dans ces espaces, seuls sont autorisés les aménagements, constructions, installations et travaux en lien avec la fonction de jardin d'agrément. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à l'avis de la commune et dans tous les cas, tout arbre abattu devra être remplacé dans le cadre du projet.

ARTICLE 32 – Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Article L.151-23 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre **écologique**, notamment pour la préservation, le **maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

À ce titre, le présent PLU identifie plusieurs secteurs à préserver pour des motifs écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir des constructions nouvelles. Seuls sont autorisés les aménagements strictement nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces dans le respect du fonctionnement des milieux naturels présents.

ARTICLE 33 – Règles relatives au défrichement

Le défrichement se caractérise comme « la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière ». *Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement.* Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers, des collectivités territoriales et des autres personnes morales, y compris

Dispositions générales

désormais lorsque les travaux sont réalisés par l'Etat sur des terrains ne lui appartenant pas. En revanche, ceux qui lui appartiennent, et en particulier les forêts domaniales, restent en dehors du champ de cette réglementation.

Selon la superficie impactée par le défrichement, les projets sont soumis à évaluation environnementale ou examen au cas par cas.

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion des sols	a) Défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares	a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare. b) Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare c) Premiers boisements d'une superficie totale de plus de 0,5 hectare



Aiacciu PLU

II – Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I – ZONE 1UA

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone 1UA recouvre la partie la plus ancienne de la Ville.

Elle comporte un secteur 1UAb qui correspond au territoire inclus dans les limites de la Citadelle d'Ajaccio.

La zone 1UA et le secteur 1UAb sont concernés par le périmètre de la ZPPAUP (voir titre I - article 30).

La zone 1UA est concernée par :

- le risque de submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE 1UA1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 1UA2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts, sauf en secteur 1UAb.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 1UA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :
 - Tout aménagement et toute construction sont interdits dans les zones concernées par le **risque submersion marine**, en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UA3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.

5. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable.

ARTICLE 1UA4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (voir titre I - article 11).

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Dispositions applicables aux zones urbaines

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4. Gestion des déchets

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

ARTICLE 1UA5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 1UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque la construction à édifier est implantée d'une limite séparative latérale à l'autre, elle doit respecter l'alignement futur ou le recul, telle que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.
2. Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, il peut être imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée.

3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être imposés, pour la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte *un mur pignon établi* en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de *la hauteur du bâtiment (calculée de l'égout du toit au sol aménagé)*. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE 1UA9 - Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE 1UA10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder dix neuf (19) mètres.
2. La surélévation d'une construction existante est autorisée dans les conditions définies à l'article 1UA11-2.7 et dans le respect du règlement de la ZPPAUP et de son extension. Toutefois dans le secteur 1UAb, toute surélévation de construction existante est interdite, sauf si elle est rendue strictement nécessaire par les besoins de la Défense Nationale.

ARTICLE 1UA11 - Aspect extérieur des constructions

- 1 - Dispositions générales :

Dispositions applicables aux zones urbaines

- 1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
- 1.3. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales.

2.3. Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Dans un souci de variété il convient de respecter la trame parcellaire de la rue ; l'organisation de la distribution interne du bâtiment et le décalage des niveaux et des toitures permettra d'éviter un « collage » de façades artificiellement différentes. On traitera les soubassements, les couronnements de façade, les chaînes d'angle, s'il y a lieu, les entrées et les éléments de modénature : corniches, bandeaux, encadrements, etc.

Les baies doivent conserver le rythme et les proportions des baies anciennes du quartier.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade.

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile, et comporter au moins un pan (gouttereau sur rue). Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons.

Les toitures terrasses sont interdites ; les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou romanes de coloris traditionnel. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les constructions principales que pour leurs annexes.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

2.6. Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les conduits à nu sont interdits quelque soient les matériaux dont ils sont constitués.

2.7. Surélévation de toiture

Pour éviter le « mitage » des toitures par des adjonctions désordonnées, les surélévations doivent répondre aux conditions suivantes :

- concerner la totalité de la superficie de la toiture de la construction,
- maintenir le niveau de corniche afin de conserver la lecture du bâti initial,
- assurer que les nouvelles baies soient en accord avec le reste de la façade et qu'il y ait unité de matériaux et de mise en œuvre.

En outre, les surélévations ne seront autorisées que si elles ont pour objet de combler des vides et de masquer des pignons aveugles. Elles seront interdites si elles ont pour effet d'aboutir à l'uniformité et de porter atteinte à la diversité des hauteurs sur la rue.

2.8. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont interdits ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.9. Balcons, loggia, saillies en façade

Les loggias de type « bow-windows » sont interdites, ainsi que les ouvrages en saillie autres que les corniches.

Les balcons doivent demeurer exceptionnels. Ils pourront être autorisés à condition d'être ordonnancés, de faible profondeur, et de facture légère pour ne pas alourdir les façades. Ils sont interdits rue Fesch.

Dispositions applicables aux zones urbaines

2.10. Soubassements

En tout point des façades, les soubassements correspondant à des caves ou à des garages en sous-sol ne doivent pas dépasser une hauteur d'un (1) mètre.

2.11. Matériaux, couleurs

Les enduits doivent être finement talochés et d'une coloration conforme à la palette des couleurs de la ville d'Ajaccio.

Les menuiseries et volets seront de type traditionnel.

2.12. Vitrines et enseignes

Les vitrines et enseignes ne doivent en aucun cas porter atteinte aux façades existantes, mais au contraire s'y intégrer par le dessin et le choix des matériaux.

Les vitrines et enseignes ne doivent pas être développées sur plusieurs immeubles, ni dépasser la hauteur des rez-de-chaussée. Leur saillie ne doit pas excéder 0,20 mètres.

A l'occasion de travaux entrepris sur des constructions existantes, il est demandé de restituer les anciennes arcatures qui ouvraient autrefois sur l'espace public au rez-de-chaussée de ces immeubles.

2.13. Clôtures

Lorsque l'immeuble est édifié en retrait de l'alignement et lors des interruptions dans l'ordonnancement en ordre continu des constructions, la clôture le long de la voie publique doit être architecturée, avec piliers en maçonnerie enduite, grilles et portails en fer forgé.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Les clôtures sur voies constituées de grillage sont interdites.

2.14. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 1UA12 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées

et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

- En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5% du nombre de places exigées pour les voitures.
- Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.

ARTICLE 1UA13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UA14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE 1UA15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat)

ARTICLE 1UA16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

CHAPITRE II—ZONE 2UA

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone 2UA correspond à la partie urbaine centrale dite « quartier des étrangers », quartier essentiellement résidentiel où s'est développée une architecture de qualité.

La zone 2UA est concernée par le périmètre de la ZPPAUP. (Voir titre I - article 30).

La zone 2UA est aussi en partie concernée par le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

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

ARTICLE 2UA1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2UA2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 2UA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;

Dispositions applicables aux zones urbaines

- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fonds de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UA3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.

ARTICLE 2UA4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4. Gestion des déchets

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

ARTICLE 2UA5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 2UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La construction à édifier doit être implantée en respectant un retrait d'au moins quatre (4) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
2. Toutefois, lorsqu'il existe, en limite séparative latérale, un bâtiment présentant un pignon aveugle, la construction à édifier doit être implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée.

ARTICLE 2UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf lorsque la construction à édifier se trouve dans les conditions définies à l'article 2UA6-2 ci-avant, auquel cas l'implantation en continuité est obligatoire, l'implantation de la construction doit être réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L > 3$ mètres.

ARTICLE 2UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE 2UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, constructions annexes et garages compris.

ARTICLE 2UA10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder seize (16) mètres.

ARTICLE 2UA11 - Aspect extérieur des constructions

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
- 1.3. Le tissu urbain de cette zone doit conserver un aspect aéré, à dominante discontinue. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.
- 1.4. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Echelle et ordonnancement :

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

2.3. Les façades

Pour les immeubles existants

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Dans un souci de variété, il convient d'éviter les volumes trop massifs et les façades trop longues ; l'organisation de la distribution interne du bâtiment et le décalage des niveaux et des toitures permettra d'éviter un « collage » de façades artificiellement différentes.

On traitera les soubassements, les couronnements de façade, les motifs d'angle, s'il y a lieu, les entrées et les éléments de modénature : corniches, bandeaux, encadrements, etc.

Les baies doivent conserver le rythme et les proportions des baies anciennes du quartier.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Pour les immeubles à créer

Les façades devront respecter un alignement vertical de trois étages minimums sur rez-de-chaussée (3 étages droit sur RDC).

A partir du cinquième niveau, les façades sur espace public pourront compter un dernier étage partiel en retrait compris à l'arrière d'un plan incliné de 40° minimum par rapport à la verticale du niveau du plancher immédiatement inférieur.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades. Les pignons aveugles sont interdits, sauf la construction nouvelle est implantée en mitoyenneté avec une construction existante et si la différence de niveau entre ces deux bâtiments n'excède par un étage.

2.5. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons.

Pour les immeubles existants ayant une toiture en tuile :

- Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions à usage de stationnement public ou collectif. Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou romanes de coloris traditionnel. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les constructions principales que pour

leurs annexes. La pose sur plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

La pente des toitures ne peut excéder 35%.

Pour les immeubles à créer :

- Les toitures terrasses sont autorisées et feront l'objet d'un traitement qualitatif (regroupement et habillage des édicules techniques, matériaux de sol...).

2.6. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.7. Surélévation de toiture

Pour éviter le « mitage » des toitures par des adjonctions désordonnées, les surélévations doivent répondre aux conditions suivantes :

- concerner la totalité de la superficie de la toiture de la construction,
- maintenir le niveau de corniche afin de conserver la lecture du bâti initial,
- assurer que les nouvelles baies soient en accord avec le reste de la façade et qu'il y ait unité de matériaux et de mise en œuvre.

2.8. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont interdits ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.9. Balcons, loggia, saillies en façade

Les loggias ouvertes peuvent être autorisées en partie haute de la construction si elles ne représentent qu'une faible partie de la façade et s'ordonnent dans sa partie centrale.

Les balcons doivent demeurer exceptionnels. Ils pourront être autorisés à condition d'être ordonnancés, de faible profondeur, et de facture légère pour ne pas alourdir les façades.

2.10. Soubassements

En tout point des façades, les soubassements correspondant à des caves ou à des garages en sous-sol ne doivent pas dépasser une hauteur d'un (1) mètre.

2.11. Matériaux, couleurs

Les enduits doivent être finement talochés et d'une coloration conforme à la palette des couleurs de la ville d'Ajaccio.

2.12. Vitrines et enseignes

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les vitrines et enseignes ne doivent en aucun cas porter atteinte aux façades existantes, mais au contraire s'y intégrer par le dessin et le choix des matériaux.

Les vitrines et enseignes ne doivent pas être développées sur plusieurs immeubles, ni dépasser la hauteur des rez-de-chaussée. Leur saillie ne doit pas excéder 0,20 mètres.

2.13. Modifications de façades

Les modifications de façades doivent respecter ou retrouver le caractère d'origine de la construction. L'adjonction de verrières fermant les balcons ou les loggias est interdite.

2.14. Clôtures

Lorsque l'immeuble est édifié en retrait de l'alignement et lors des interruptions dans l'ordonnancement en ordre continu des constructions, la clôture le long de la voie publique doit être architecturée, avec piliers en maçonnerie enduite, grilles et portails en fer forgé.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Les clôtures sur voies constituées de grillage sont interdites.

2.15. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 2UA12 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.3. Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.

- 1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités. S'agissant des structures d'hébergement temporaire qui s'adressent aux personnes les plus défavorisées ou en difficulté (résidence sociale, maison relais, ...) et qui ne disposent pas ou peu de véhicules individuels, l'obligation pourra être réduite.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.2 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher

2.2.3 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2UA13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Dispositions applicables aux zones urbaines

3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
4. Les toitures des constructions à usage de stationnement public ou collectif doivent être recouvertes de terre végétale et plantées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UA14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE 2UA15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf. Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat).

ARTICLE 2UA16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

CHAPITRE III - ZONE UB

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UB est une zone d'habitat et de services où les immeubles sont le plus souvent construits à l'alignement. Elle recouvre les quartiers bordant le cours Napoléon, la rue Fesch, Mezzavia et ceux bordant le cours Grandval.

La zone UB est en partie concernée par le périmètre de la ZPPAUP. (Voir titre I - article 29).

La zone UB est en partie concernée par la servitude de mixité sociale décrite à l'article 26 des dispositions générales.

Certaines parties du territoire de la zone UB sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI Urbain) et l'atlas des zones inondables
- le risque submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UB1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

Dispositions applicables aux zones urbaines

11. Dans les zones incluses :

- Dans le PPRI les dispositions de ce plan s'appliquent.

et/ou

- Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du sol

et/ou

- Dans les zones concernées par le **risque submersion marine**, tout aménagement et toute construction sont interdits, en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

ARTICLE UB2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

3. Les constructions à usage agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.

4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI et relevant de la seule réglementation de ce plan.

et/ou

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :

- Une densité de construction limitée (COS faible)
- Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...
- Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
- A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.

ARTICLE UB4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

Dispositions applicables aux zones urbaines

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4. Gestion des déchets

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

ARTICLE UB5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La construction à édifier doit être implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
2. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait de la limite de l'alignement futur tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou de la limite de l'alignement existant est autorisée lorsque la parcelle est bordée sur l'ensemble de sa périphérie par des voies publiques. Ce retrait ne pourra cependant excéder quatre (4) mètres.

ARTICLE UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En ce qui concerne les îlots riverains du cours Napoléon, Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximum de 15 mètres comptés de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.
2. Pour tous les autres secteurs, sur une profondeur de dix-sept (17) mètres mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant. Les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.
3. Au-delà de la profondeur de dix-sept (17) mètres définie ci-avant, seules sont autorisées les constructions à usage d'équipements publics scolaires, sportifs ou dévolus au stationnement des véhicules.

Dispositions applicables aux zones urbaines

4. Néanmoins, et nonobstant les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L > 3$ mètres.
5. Toutefois, lorsque la parcelle est bordée sur l'ensemble de sa périphérie par des voies publiques. Il sera fait application des dispositions définies à l'article UB6-2.

ARTICLE UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UB9 - Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE UB10- Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder dix-neuf (19) mètres et six niveaux.
2. En ce qui concerne les constructions implantées au-delà de la profondeur de dix-sept (17) mètres visés à l'article UB7-2, leur hauteur ne pourra dépasser cinq (5) mètres et un niveau.
3. Les structures techniques des derniers niveaux des immeubles peuvent être transformées en habitation, sous réserve de ne pas modifier la hauteur du bâtiment.

ARTICLE UB11- Aspect extérieur des constructions

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

- 1.3. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.
- 1.4. Une attention particulière sera portée aux immeubles relevant de l'inventaire de l'architecture contemporaine remarquable afin de maintenir en place les dispositifs et tous éléments de modénature les caractérisant.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

2.3. Les façades

Pour les immeubles existants

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Dans un souci de variété, il convient d'éviter les volumes trop massifs et les façades trop longues ; l'organisation de la distribution interne du bâtiment et le décalage des niveaux et des toitures permettra d'éviter un « collage » de façades artificiellement différentes.

On traitera les soubassements, les couronnements de façade, les chaînes d'angle, s'il y a lieu, les entrées et les éléments de modénature : corniches, bandeaux, encadrements, etc.

Les baies doivent conserver le rythme et les proportions des baies anciennes du quartier.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Pour les immeubles à créer

Les façades devront respecter un alignement vertical de trois étages minimums sur rez-de-chaussée (3 étages droit sur RDC).

Dispositions applicables aux zones urbaines

A partir du cinquième niveau, les façades sur espace public pourront compter un dernier étage partiel en retrait compris à l'arrière d'un plan incliné de 40° minimum par rapport à la verticale du niveau du plancher immédiatement inférieur.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades. Les pignons aveugles sont interdits, sauf si la construction nouvelle est implantée en mitoyenneté avec une construction existante et si la différence de niveau entre ces deux bâtiments n'excède par un étage.

2.5. Les toitures

Pour les immeubles existants

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons.

2.5.1 Dans la bande de 15 mètres ou 17 mètres visée à l'article UB7-2, les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou romanes vieillies. Les toitures terrasses sont interdites.

2.5.2 Au-delà de la bande de 15 mètres ou de 17 mètres visée à l'article UB7-2, les couvertures des constructions pourront être réalisées en toitures terrasses. L'aménagement des toitures terrasses devra comporter un dallage de carreaux de terre cuite, agrémenté de plantations (arbustes).

Pour les immeubles à créer :

- Les toitures terrasses sont autorisées et feront l'objet d'un traitement qualitatif (regroupement et habillage des édicules techniques, matériaux de sol...)

2.6. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.8. Surélévation de toiture

Pour éviter le « mitage » des toitures par des adjonctions désordonnées, les surélévations doivent répondre aux conditions suivantes :

- concerner la totalité de la superficie de la toiture de la construction,
- maintenir le niveau de corniche afin de conserver la lecture du bâti initial,

- assurer que les nouvelles baies soient en accord avec le reste de la façade et qu'il y ait unité de matériaux et de mise en œuvre.

2.9. Balcons, loggia, saillies en façade

Les loggias sont interdites, ainsi que tout ouvrage en saillie autre que les corniches.

Les balcons doivent demeurer exceptionnels. Ils pourront être autorisés à condition d'être ordonnancés, de faible profondeur, et de facture légère pour ne pas alourdir les façades.

2.10. Soubassements

En tout point des façades, les soubassements correspondant à des caves ou à des garages en sous-sol ne doivent pas dépasser une hauteur d'un (1) mètre.

2.11. Matériaux, couleurs

Les enduits doivent être finement talochés et d'une coloration conforme à la palette des couleurs de la ville d'Ajaccio.

2.12. Vitrines et enseignes

Les vitrines et enseignes ne doivent en aucun cas porter atteinte aux façades existantes, mais au contraire s'y intégrer par le dessin et le choix des matériaux.

Les vitrines et enseignes ne doivent pas être développées sur plusieurs immeubles, ni dépasser la hauteur des rez-de-chaussée. Leur saillie ne doit pas excéder 0,20 mètres.

Les enseignes, par leur importance et leur graphisme, ne doivent pas porter atteinte à l'aspect et à l'unité des façades.

2.13. Extensions, modifications de façades

Les extensions de constructions existantes doivent s'inscrire dans le prolongement du volume existant et ne pas présenter l'aspect d'ajouts ou d'appentis accolés aux façades. L'adjonction de verrières fermant les balcons ou les loggias est interdite.

2.14. Clôtures

Lorsque l'immeuble est édifié en retrait de l'alignement et lors des interruptions dans l'ordonnancement en ordre continu des constructions, la clôture le long de la voie publique doit être architecturée, avec piliers en maçonnerie enduite, grilles et portails en fer forgé.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Les clôtures sur voies constituées de grillage sont interdites.

2.15. Dépôts de matériaux

Dispositions applicables aux zones urbaines

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UB12- Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5% du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.3. Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.
- 1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. **Constructions à usage d'habitat :**

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités. S'agissant des structures d'hébergement temporaire qui s'adressent aux personnes les plus défavorisées ou en difficulté (résidence sociale, maison relais, ...) et qui ne disposent pas ou peu de véhicules individuels, l'obligation pourra être réduite.

2.2. **Constructions à usage d'activités :**

2.2.1 Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment

2.3.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.3.2 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UB13- Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
4. Les toitures des constructions à usage de stationnement public ou collectif doivent être recouvertes de terre végétale et plantées.
5. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14- Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UB15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Il est recommandé, pour toute construction nouvelle de s'équiper d'un système de compostage.

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf. Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat)

ARTICLE UB16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

CHAPITRE IV - ZONE UC

Zone urbaine dense dont l'édification des constructions en ordre discontinu est le principe. Elle correspond à la première couronne d'extension XX^{ème} du centre-ville et les quartiers des années soixante des Salines, Cannes et abords de la RT 22.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- UCa de moindre densité et/ou hauteurs : route des sanguinaires, quartier du Belvédère, Aspretto et Hauts du Vazzio où les constructions sont plus aérées.
- UCb de forte densité, correspondant au projet d'écoquartier du Finosello. Le sous-secteur UCb n'est pas concerné par les objectifs de mixité sociale.

La zone UC est concernée par le périmètre de la ZPPAUP. (Voir titre I - article 30).

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-41 5°, le PLU délimite au plan de zonage, dans la zone UC, deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU, où toute nouvelle construction est interdite dès le premier mètre carré (PAPAG de Trabacchino et PAPAG de l'hôpital de la Miséricorde). Toutefois, certaines dérogations sont admises par l'article UC2.

Certaines parties du territoire de la zone UC sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI Urbain) et l'étude hydraulique réalisée sur le bassin versant du Cavallu Mortu
- le risque submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels
- le PPR mouvement de terrain
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UC1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

Dispositions applicables aux zones urbaines

3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. Dans les zones incluses :
 - Dans le PPRI et le PPR Mouvement de terrain, les dispositions de ces plans s'appliquent.

et/ou

- Dans les zones d'aléa très fort et fort de l'étude hydraulique du Cavallu Mortu, les constructions, installations, aménagements et remblais sont interdits

et/ou

- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, tout aménagement et toute construction sont interdits en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

- Dans les secteurs GA (Grand Aléa), toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites ;

et/ou

- Dans le secteur ZI toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites

et/ou

- Dans le secteur Z2 toute construction nouvelle importante au sens de l'arrêté du 9.11.1989 est interdite (immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public) à l'exception de ceux admis sous conditions par l'article 2 ci-après.

ARTICLE UC2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, sont uniquement autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes.
4. Les constructions à usage agricole :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
 - Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.
5. Les infrastructures liées à la mobilité, sous réserve d'une insertion paysagère cohérente.
6. **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :**

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

et/ou

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :

- Une densité de construction limitée (CES faible)
- Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
- A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

et/ou

Dans les zones d'aléa identifiées par l'étude privée d'aléa inondation du Cavallu Mortu, la constructibilité est admise sous prescriptions dans les zones d'aléa modéré.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les secteurs GA « Grand Aléa » dans lesquels toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites. Certains travaux ou aménagements peuvent être autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique spécifique et/ou d'une étude de structure des bâtiments - réparation et reconstruction. Se reporter au règlement du PPRMT.

et/ou

Dans les secteurs L « Aléa limité », les occupations ou utilisations du sol sont admises sous conditions ci-après :

Par rapport aux risques d'éboulements rocheux (Eb ou Em) : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la mise en sécurité préalable du projet par le maître d'ouvrage. A savoir :

- Réalisation par le maître d'ouvrage et sous sa responsabilité d'une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P94-500 permettant d'affiner l'aléa et déterminer la nature des travaux de protection du terrain concerné contre les éboulements rocheux.
- Réalisation effective des travaux de mise en sécurité définis par l'étude et leur validation par le bureau d'études expert à l'origine de l'étude géotechnique.
- Engagement du maître d'ouvrage d'assurer l'entretien à long terme des parades réalisées à son initiative et sous sa responsabilité et de procéder à des contrôles périodiques des parades en place.
- Adaptation des constructions à l'impact des blocs.

Par rapport aux risques de ravinements : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions suivantes :

- Si projet nouveau ou extension supérieur à 15 m² de surface hors œuvre de constructions existantes, une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P94-500 doit être réalisée ;
- Tous les rejets d'eaux (usées, pluviales ...) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants. En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté

(fossé ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux) ;

- Le déboisement doit être limité à la zone d'implantation de la construction ;
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées ;
- L'étanchéité des canalisations des réseaux de fluides et de gaz doit être totale ;
- Les couloirs naturels des ravines et des vallons doivent être préservés ;
- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la crête des berges des talwegs, ravines et cours d'eau ;
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles ...) et tout terrassement doivent être conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et ne pas les aggraver aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.

et/ou

- Les occupations ou utilisation du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur Z1 exposé à des risques technologiques dans lequel toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites.
- Dans le secteur Z2 pourront exceptionnellement être admis à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes, qu'ils aient une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et qu'ils soient adaptés à la protection des populations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Dispositions applicables aux zones urbaines

4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.
5. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable. Ils sont interdits dans les secteurs d'aléas « fort » et « très fort » de l'étude hydraulique du Cavallu Mortu.

ARTICLE UC4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter après opération les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des

ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées y compris les eaux ménagères est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

4. Gestion des déchets

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

ARTICLE UC5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée (balcon non compris) :

1. En respectant un retrait minimum de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe du boulevard Louis Campi.
2. En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

Dispositions applicables aux zones urbaines

3. En respectant un retrait minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
4. En respectant un recul de 5mètres par rapport aux limites parcellaires du fleuve de la Gravona.
5. Non réglementée pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier

Dans le sous-secteur UCb :

En limites des voiries publiques, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

ARTICLE UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L > 4$ mètres.
2. Les bassins des piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètre des limites séparatives.
3. Les constructions accolées à usage de stationnement sont autorisés lorsque les constructions nouvelles à édifier sont réalisées en mitoyenneté de constructions existantes implantées en limite séparative.
4. Conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, une servitude de cour commune pourra être établie. Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celle définie au 1°, 2° et 3° ci-dessus avec un minimum de 3 m lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. Dans ce cas, l'assiette de la cour commune ne pourra être partagée que par un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'une claire-voie, la hauteur totale de cette clôture ne pouvant excéder 2,50 m.
5. Non réglementée pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier

Dans le sous-secteur UCb :

En limites séparatives, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait dont la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié

de la hauteur de la construction à édifier, soit $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4m.

ARTICLE UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

Dans le sous-secteur UCb :

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC9 - Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions, à l'exception de l'emprise au sol des constructions à usage de parking et piscines qui ne sont pas comptabilisées dans le calcul des emprises au sol, ne pourra excéder : 35 % de la superficie de la parcelle.
2. Le front bâti devra présenter un séquençage de l'alignement de façade tous les 30m
3. Non réglementée pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier
4. Non réglementé pour le sous-secteur UCb

ARTICLE UC10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 22 mètres et 7 niveaux dans la zone UC.
- 16 mètres et 5 niveaux dans le secteur UCa.
- 35 mètres et 9 niveaux dans le secteur UCb.

Une bonification de deux niveaux supplémentaires sera accordée pour les constructions destinées au logement social **et/ou** pour les constructions dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbiomax), en respectant une emprise maximum de 75% pour le dernier niveau par rapport au niveau inférieur

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les structures techniques des derniers niveaux des immeubles peuvent être transformées en habitation, sous réserve de ne pas modifier la hauteur du bâtiment.

ARTICLE UC11 - Aspect extérieur des constructions

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.
- 1.3. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.
- 2.3. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une unité de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.
- 2.4. Extensions de constructions existantes

Les extensions du bâti existant, y compris les verrières, doivent prolonger le volume initial et ne pas se présenter sous l'aspect d'ajouts.

Les pergolas doivent être de facture légère, en bois de préférence, sur dés en maçonnerie. L'adjonction de verrières fermant les balcons ou les loggias est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet d'ensemble.

2.5. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons et la couverture est réalisée en tuiles rondes ou romanes.

Les couvertures des constructions peuvent également être réalisées en toitures terrasses. L'aménagement des toitures terrasses fait l'objet d'un traitement soigné, au même titre que celui des façades.

2.6. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.8. Matériaux, couleurs

La coloration des façades est conforme à la palette des couleurs de la ville d'Ajaccio. Les teintes blanches, trop claires, les ocres jaunes sont à exclure.

2.9. Clôtures

Dans les opérations d'ensemble et lors de permis de construire groupés, les clôtures implantées sur voies et emprises publiques doivent être architecturées et conçues dans une unité de style et de traitement.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Les clôtures sur voies constituées de grillage sont interdites.

2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

3 - Non réglementée pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier

ARTICLE UC12 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les

Dispositions applicables aux zones urbaines

besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

- 1.2. Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.
- 1.3. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée des constructions. Cette condition est inopérante dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques Inondation approuvés.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement et zéro place pour les logements inférieurs à deux pièces. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités. S'agissant des structures d'hébergement temporaire qui s'adressent aux personnes les plus défavorisées ou en difficulté (résidence sociale, maison relais, ...) et qui ne disposent pas ou peu de véhicules individuels, l'obligation pourra être réduite.

2.2. Constructions à usage d'activités :

Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

1.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment :

1.3.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

1.3.2 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Non réglementée pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

4 – Non règlementée en secteur UCb pour les constructions à usage scolaire et d'enseignement, sanitaire ou hospitalier

ARTICLE UC13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.
2. Pour toute opération comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 30 % de la surface du terrain.
3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre pour 4 places.
4. Les voies doivent être obligatoirement végétalisées par des arbres de haute tige.
5. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

Dans le sous-secteur UCb : non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UC15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.

Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la production énergétique globale doit être assurée par des énergies renouvelables.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

Il est recommandé, pour toute construction nouvelle de s'équiper d'un système de compostage

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf. Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat).

ARTICLE UC16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Aiacciu PLU

CHAPITRE V - ZONE UD

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone résidentielle, suffisamment équipées et présentant un intérêt paysager, elle reprend en grande partie les zones NB du POS et recouvre les espaces collinaires et la routes des Sanguinaires,

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- UDa et UDb de moindre hauteur et densité pour un habitat plus aéré et mieux intégré dans le paysage
- UD correspondant au lotissement de loi Loucheur

La zone UD est en partie concernée par le périmètre de la ZPPAUP (voir titre I - article 30).

La zone UD, secteur d'Acqualonga, est concernée par une OAP avec laquelle tout projet devrait être compatible.

Certaines parties du territoire de la zone UD sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI Urbain), l'étude hydraulique réalisée sur le bassin versant du Cavallu Mortu et l'atlas des zones inondables
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels (établissement classé Seveso)
- le PPRT Etablissement Engie (Gaz Loretto)
- le PPR mouvement de terrain
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UD1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, et les installations et constructions à usage d'activités industrielles qui ne relèvent pas d'un intérêt général et/ou d'une utilité publique, à l'exception de ceux visés à l'article UD2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.

5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle, en particulier dans le secteur UDc dans lequel sont interdits les établissements susceptibles d'engendrer des risques : atelier de mécanique, établissement de soins (hôpital, clinique), installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
11. Dans les zones incluses :
 - Dans le PPRI, le PPR Mouvement de terrain et le PPT Engie Loretto, les dispositions de ces plans s'appliquent.
et/ou
 - Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du sol
et/ou
 - Dans les zones d'aléa très fort et fort de l'étude hydraulique du Cavallu Mortu, les constructions, installations, aménagements et remblais sont interdits

et/ou
 - Dans les secteurs GA « Grand Aléa » toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites ;
et/ou
 - Dans le secteur ZI toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites
et/ou
 - Dans le secteur Z2 toute construction nouvelle importante au sens de l'arrêté du 9.11.1989 est interdite (immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public) à l'exception de ceux admis sous conditions par l'article 2 ci-après.

ARTICLE UD2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Construction autorisée sous réserve d'une évaluation préalable de l'incidence sur la Tortue d'Hermann et à la mise en place de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts prévisibles du projet.
2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dispositions applicables aux zones urbaines

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée et qu'elles participent à son bon fonctionnement
 - que leur implantation, leurs équipements associés et leurs dispositions soient conformes avec la réglementation en vigueur pour ce qui concerne la sécurité des personnes et des biens environnants, les nuisances entraînées et les modalités de construction
4. Les travaux de confortation et de réhabilitation des immeubles bâtis existants, sans augmentation de la surface de plancher hors œuvre, brute ou nette, existante avant travaux.
5. En secteur UDC, correspondant au lotissement de loi Loucheur :
 - Les constructions à usage de commerces et services à la condition qu'elles correspondent à la satisfaction de besoins de proximité et qu'elles n'excèdent pas une surface au plancher de 300 m² (vente + réserves).
6. Les constructions à usage agricole :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
 - Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.

7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI et relevant de la seule réglementation de ce plan.

et/ou

- Tout aménagement et toute construction sont interdits dans les zones concernées par le risque inondation par submersion marine, en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :

- Une densité de construction limitée (COS faible)

- Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...
- Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
- A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

et/ou

Dans les zones d'aléa identifiées par l'étude privée d'aléa inondation du Cavallu Mortu, la constructibilité est admise sous prescriptions dans les zones d'aléa modéré.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les secteurs GA « Grand Aléa » dans lesquels toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites. Certains travaux ou aménagements peuvent être autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique spécifique et/ou d'une étude de structure des bâtiments - réparation et reconstruction. Se reporter au règlement du PPRMT.

et/ou

Dans les secteurs L « Aléa limité », les occupations ou utilisations du sol sont admises sous conditions ci-après :

Par rapport aux risques d'éboulements rocheux (Eb ou Em) : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la mise en sécurité préalable du projet par le maître d'ouvrage. A savoir :

- Réalisation par le maître d'ouvrage et sous sa responsabilité d'une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P94-500 permettant d'affiner l'aléa et déterminer la nature des travaux de protection du terrain concerné contre les éboulements rocheux.
- Réalisation effective des travaux de mise en sécurité définis par l'étude et leur validation par le bureau d'études expert à l'origine de l'étude géotechnique.
- Engagement du maître d'ouvrage d'assurer l'entretien à long terme des parades réalisées à son initiative et sous sa responsabilité et de procéder à des contrôles périodiques des parades en place.
- Adaptation des constructions à l'impact des blocs.

Par rapport aux risques de ravinements : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions suivantes :

- Si projet supérieur à 15 m² de surface hors œuvre de constructions existantes, une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 doit être réalisée ;

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Tous les rejets d'eaux (usées, pluviales ...) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants. En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux) ;
- Le déboisement doit être limité à la zone d'implantation de la construction ;
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées ;
- L'étanchéité des canalisations des réseaux de fluides et de gaz doit être totale ;
- Les couloirs naturels des ravines et des vallons doivent être préservés ;
- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la crête des berges des talwegs, ravines et cours d'eau ;
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles ...) et tout terrassement doivent être conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et ne pas les aggraver aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur Z1 exposé à des risques technologiques dans lequel toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites.
- Dans le secteur Z2 pourront exceptionnellement être admis à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes, qu'ils aient une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et qu'ils soient adaptés à la protection des populations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.
5. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable. Ils sont interdits dans les secteurs d'aléas « fort » et « très fort » de l'étude hydraulique du Cavallu Mortu.

ARTICLE UD4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

2.2. Eaux usées

Dispositions applicables aux zones urbaines

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées y compris les eaux ménagères, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

Les systèmes d'assainissement individuels sont interdits en zone inondable.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

4. Gestion des déchets

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

ARTICLE UD5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée (balcon non compris) :

1. Dans les zones UD du Ricanto et de Campo dell'Oro, le recul d'implantation sera de 75 mètres par rapport à l'axe de la Route Territoriale.
2. En respectant un retrait minimum de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe du boulevard Louis Campi et des routes nationales et un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales
3. En respectant un retrait minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
4. Toutefois, en secteur UDc, la construction à édifier doit être implantée en respectant un retrait minimum de deux (2) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou

du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant et être située dans une bande de quinze (15) mètres de ladite limite.

5. En respectant un recul de 5 mètres par rapport à la parcelle du canal de la Gravona.

ARTICLE UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation de la construction (balcon compris) est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L > 4$ mètres.
2. Les bassins des piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
3. Dans le secteur UDb, l'implantation de la construction (balcon compris) est réalisée de telle façon que la distance minimale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne soit inférieure à 2 mètres.
4. Les constructions accolées à usage de stationnement sont autorisées lorsque les constructions nouvelles à édifier sont réalisées en mitoyenneté de constructions existantes implantées en limite séparative.

ARTICLE UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UD9 - Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions, à l'exception de l'emprise au sol des constructions à usage de parking et piscines, qui ne sont pas comptabilisées dans le calcul des emprises au sol, ne pourra excéder :
 - 15 % de la superficie de la parcelle en zone UD et
 - 20% en secteur UDa et UDc
 - 10% en secteur UDb
 - L'emprise au sol des bâtiments ne devrait pas excéder un linéaire de plus de 25 mètres.

Dispositions applicables aux zones urbaines

2. Non réglementée Pour les constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou de service public.

ARTICLE UD10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :
 - en UD : 9 mètres et 3 niveaux ;
 - pour les bâtiments à usage de service public : 5 niveaux et 16 mètres
 - en secteurs UDa, UDb et UDc : 7 mètres et 2 niveaux.
2. Toutefois, entre la Route Départementale 111 et la mer (route des Sanguinaires) aucune construction, toutes superstructures comprises (toitures, cheminées, cages d'ascenseurs, équipements de climatisation, ...) ne pourra excéder une hauteur de 5 mètres, ni le prolongement à l'horizontale du plan établi à partir de cette voie.

ARTICLE UD11 - Aspect extérieur des constructions

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.
- 1.3. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou

accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

2.3. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une unité de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

2.4. Extensions de constructions existantes

Les extensions du bâti existant, y compris les verrières, doivent prolonger le volume initial et ne pas se présenter sous l'aspect d'ajouts.

Les pergolas doivent être de facture légère, en bois de préférence, sur dés en maçonnerie. L'adjonction de verrières fermant les balcons ou les loggias est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet d'ensemble.

2.5. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons et la couverture est réalisée en tuiles rondes ou romanes vieillies. Les faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant, les couvertures des constructions peuvent également être réalisées en toitures terrasses. L'aménagement des toitures terrasses fait l'objet d'un traitement soigné, au même titre que celui des façades.

2.6. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.8. Matériaux, couleurs

La coloration des façades est conforme à la palette des couleurs de la ville d'Ajaccio. Les teintes blanches, trop claires, les ocres jaunes sont à exclure.

2.9. Clôtures

Les clôtures doivent être discrètes et être accompagnées d'arbustes et de haies.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Dans les opérations d'ensemble et lors de permis de construire groupés, les clôtures implantées sur voies et emprises publiques doivent être architecturées et conçues dans une unité de style et de traitement.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,10 mètre pour les murs, et 1,50 mètre pour les haies.

La hauteur des clôtures sera limitée à une hauteur de 1 mètre le long de la RD 111.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UD12 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.
- 1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

2. Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de

stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités. S'agissant des structures d'hébergement temporaire qui s'adressent aux personnes les plus défavorisées ou en difficulté (résidence sociale, maison relais, ...) et qui ne disposent pas ou peu de véhicules individuels, l'obligation pourra être réduite.

2.2. Constructions à usage d'activités :

- Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.3. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment

- Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
- Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UD13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.
2. Pour toute opération comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 30 % de la surface du terrain.
3. Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 3 véhicules devront être plantées d'un arbre pour 4 places.
4. Dans le secteur UDc, la partie de terrain inscrite dans la marge de recul fixée à l'article UD6 devra être traitée en jardin et être plantée.
5. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UD15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.

Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la production énergétique globale doit être assurée par des énergies renouvelables.

L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont également recommandées.

Il est recommandé, pour toute construction nouvelle de s'équiper d'un système de compostage.

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf. Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat)

ARTICLE UD16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Aiacciu PLU

CHAPITRE VI - ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UE est un secteur dédié à la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, correspondant au secteur de l'Hôpital Régional à Stiletto et ses extensions, ainsi que les secteurs d'équipements, de recherche et d'enseignement de Vignola et sanitaire et social de Casarella.

La zone UE comprend 3 secteurs avec des règles spécifiques :

- un secteur UEm correspondant à l'équipement sanitaire et social de Casarella ;
- un secteur UEs correspondant à une zone à vocation principale d'équipements sportifs et de formation, liés aux activités sportives.
- un secteur UEg qui constitue une zone dédiée aux ouvrages de stockage de gaz Pétrole Liquifié (GPL) et de production de gaz à destination de la distribution publique. Seules les constructions et installations nécessaires à cette exploitation sont autorisées.

Certaines parties du territoire de la zone UE sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI Urbain), le PPRI de la Gravona, l'Atlas des zones inondables
- le risque submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels
- le PPRT Etablissement Engie (Gaz Loretto)
- le PPR mouvement de terrain
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Ajaccio
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UE1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
2. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
3. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
4. Le stationnement isolé de caravanes.

5. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
6. Les dépôts en plein air.
7. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles sauf en zone UEg.
8. Dans les zones incluses :
 - Dans le PPRI, le PPR Mouvement de terrain, le PPRT Engie Loretto les dispositions de ce plan s'appliquent.et/ou
 - Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du solet/ou
 - Dans les zones concernées par le risque submersion marine, tout aménagement et toute construction sont interdits en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.et/ou
 - Dans les secteurs GA « Grand Aléa » toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites ;

ARTICLE UE2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. En tous secteurs

- Sont autorisés les équipements publics ou collectifs d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone ou d'assurer le service public.
- Sont autorisés les ouvrages techniques publics ou collectifs, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone ou d'assurer le service public.
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - o à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - o aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

Dispositions applicables aux zones urbaines

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les constructions à usage agricole :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
 - Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.

2. Dans le secteur UEm, sont uniquement autorisées :

- Les constructions liées aux équipements à vocation sanitaire et sociale ;

3. Dans le secteur UEs, sont uniquement autorisées :

- Les constructions liées aux équipements à vocation sportives ;

4. Dans le secteur UEg, sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation liées à l'exploitation du site GPL

5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Dans les secteurs concernés par les dispositions du plan d'exposition au bruit (PEB), toutes les constructions abritant une présence humaine doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions des articles L.112-10 à L.112-13 du code de l'urbanisme. L'article 9 du Titre I (Dispositions générales) du présent règlement détaille les prescriptions pour chaque zone du PEB.

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI et relevant de la seule réglementation de ce plan.

et/ou

Tout aménagement et toute construction sont interdits dans les zones concernées par le risque inondation par submersion marine, en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :
 - Une densité de construction limitée (CES faible)
 - Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...
 - Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
 - A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les secteurs GA « Grand Aléa » dans lesquels toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites. Certains travaux ou aménagements peuvent être autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique spécifique et/ou d'une étude de structure des bâtiments - réparation et reconstruction. Se reporter au règlement du PPRMT.

et/ou

Dans les secteurs L « Aléa limité », les occupations ou utilisations du sol sont admises sous conditions ci-après :

Par rapport aux risques d'éboulements rocheux (Eb ou Em) : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la mise en sécurité préalable du projet par le maître d'ouvrage. A savoir :

- Réalisation par le maître d'ouvrage et sous sa responsabilité d'une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 permettant d'affiner l'aléa et déterminer la nature des travaux de protection du terrain concerné contre les éboulements rocheux.
- Réalisation effective des travaux de mise en sécurité définis par l'étude et leur validation par le bureau d'études expert à l'origine de l'étude géotechnique.
- Engagement du maître d'ouvrage d'assurer l'entretien à long terme des parades réalisées à son initiative et sous sa responsabilité et de procéder à des contrôles périodiques des parades en place.
- Adaptation des constructions à l'impact des blocs.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Par rapport aux risques de ravinements : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions suivantes :

- Si projet supérieur à 15 m² de surface hors œuvre de constructions existantes, une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 doit être réalisée ;
- Tous les rejets d'eaux (usées, pluviales ...) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants. En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux) ;
- Le déboisement doit être limité à la zone d'implantation de la construction ;
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées ;
- L'étanchéité des canalisations des réseaux de fluides et de gaz doit être totale ;
- Les couloirs naturels des ravines et des vallons doivent être préservés ;
- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la crête des berges des talwegs, ravines et cours d'eau ;
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles ...) et tout terrassement doivent être conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et ne pas les aggraver aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable. ils sont interdits dans les secteurs d'aléas « fort » et « très fort » du PPRI de la Gravona.

ARTICLE UE4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UEg.

2.2. Eaux usées

2.2.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

4. Gestion des déchets

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

ARTICLE UE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée :

- Soit à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant ;
- soit à une distance au moins égale à cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
- Pour la zone située en limite de la T20, en l'absence de l'étude prévue aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la T20.

ARTICLE UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L > 3$ mètres, sauf dans le cas où une marge de recul particulière supérieure à cette distance est portée au document graphique.

ARTICLE UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës, mesurée en tout point desdites constructions, doit être au moins égale à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en zone UEg.

ARTICLE UE9 - Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE UE10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 25mètres.

Dans le secteur UEg : les ouvrages techniques, cheminées autres que superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le secteur UEm : Cette hauteur est limitée à 16 mètres.

ARTICLE UE11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

En zone UEg, les plans verticaux utiliseront des teintes à dominante des couleurs des terrains.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou

Dispositions applicables aux zones urbaines

de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.

ARTICLE UE13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UE15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.

Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la production énergétique globale doit être assurée par des énergies renouvelables.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat)

ARTICLE UE16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE VII - ZONE UEL

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UEL délimite, la zone d'implantation destinée au projet de construction d'une centrale de production thermique d'électricité soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Cette zone est affectée à un usage industriel et notamment à l'accueil des ouvrages techniques, installations, constructions, travaux divers, et activités liés et nécessaires à l'exploitation du site de production d'électricité. Elle doit permettre les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la production d'électricité.

Certaines parties du territoire de la zone UEL sont concernées par :

- l'Atlas des zones inondables, l'étude hydraulique réalisée sur la bassin versant du Vazio
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UEL 1- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article UEL2 sont interdites.

ARTICLE UEL 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

Sont admises dans la zone UEL, les occupations suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et plus particulièrement: la centrale électrique et ensemble des constructions, bâtiments techniques et administratifs, les éléments de superstructure, annexes, liés et

nécessaires à la construction et à l'exploitation du site de production d'électricité sous réserve qu'elles soient raccordées aux réseaux publics d'eau et le cas échéant au réseau d'assainissement (station d'épuration de Campo dell'Oro) et que soient prises les dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.

- Les terrassements, excavations, affouillements, remblais, canalisations, pose de câbles, infrastructures, aires de stationnement, citernes, nécessaires aux utilisations admises dans la zone à condition que des dispositions soient prises pour limiter leur impact sur le milieu environnant.
- L'édification des clôtures, sous réserve que leur réalisation soit compatible avec une bonne intégration dans l'environnement.
- Les travaux d'amélioration, d'extension ou de modification des installations classées existantes soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous condition que leur réalisation ne produise pas de nuisances incompatibles avec l'environnement.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les secteurs concernés par l'AZI, les dispositions et prescriptions applicables seront les suivantes :

- L'obligation de surélever le premier niveau de plancher utilisable ainsi que les locaux techniques a minima de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ou de 0,20 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (a minima crue centennale)
- L'interdiction de sous-sols à l'exception des fosses de prise d'eau de mer et des vides sanitaires dont la hauteur n'excède pas 0,80m et ne pouvant pas être aménageables ou transformables (ouvertures d'accès et de drainage des vides sanitaires à prévoir sur les façades non exposées au courant),
- L'interdiction des locaux de sommeil au rez-de-chaussée et l'obligation pour les projets impliquant une présence humaine permanente (hébergement, gardiennage...) de disposer d'une zone refuge à l'étage.
- L'obligation pour tout remisage, stockage ou dépôt de produits polluants ou dangereux de réaliser des dispositifs assurant le non départ de ces produits dans le milieu naturel en cas d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEL 3 - Accès et voirie

1. Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès.

2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou voies privées répondant à l'importance et destination de la centrale ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.
- Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.

ARTICLE UEL4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

Les raccordements au réseau public d'eau potable sont enterrés et à la charge du demandeur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

2.2. Eaux usées

Le pétitionnaire doit respecter le règlement du service public de l'assainissement non collectif applicable à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA).

Eaux usées domestiques et non domestiques

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé, aux frais du bénéficiaire, à la station d'épuration de Campo dell'Oro.

Les eaux usées autres que domestiques (en particulier industrielles) doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public. Elles ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'après étude d'acceptabilité et autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les systèmes d'assainissement individuels sont interdits en zone inondable.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les nouvelles canalisations d'eau brute ou d'eau potable doivent être adaptées aux bouches d'incendies.

ARTICLE UEL5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UEL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à édifier doivent être implantées en dehors de l'emprise des voies publiques

ARTICLE UEL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction est réalisée soit en limite de parcelle, soit de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 1 mètres.

ARTICLE UEL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas édicté de règles particulières

ARTICLE UEL9 - Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE UEL10 - Hauteur maximum des constructions

1. Conditions de mesure

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel, avant travaux.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 50m NGF.

ARTICLE UEL11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

ARTICLE UEL12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de l'opération, il est exigé un nombre de 50 places minimum.

ARTICLE UEL13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEL14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UEL15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE UEL16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE VIII - ZONE UI

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone à vocation d'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques, de services et d'activités de recherches scientifiques (Vignola). Cette zone recouvre les quartiers d'activités de Mezzavia le long de la RT 22 et de la RD de Stiletto et le centre scientifique de Vignola sur la route des Sanguinaires.

Est autorisée la réalisation d'équipements publics ou collectifs d'infrastructures de transport visant à garantir une desserte et une mise en accessibilité de la zone.

La zone UI comporte un secteur U1a recouvrant les quartiers d'activités du Ricanto et du Vazzio de moindre hauteur.

Par ailleurs, le secteur U1a est soumis à des risques technologiques en raison de la présence d'installations dite « SEVESO II » :

- Centre emplisseur ANTARGAZ Ricanto
- Dépôt Pétrolier de la Corse du Vazzio

Certaines parties du territoire de la zone UI sont concernées par :

- le PPRI de la Gravona, l'Atlas des zones inondables, l'étude hydraulique du bassin versant du Vazzio
- le risque submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels (établissement classé Seveso)
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Ajaccio
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UI1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
3. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement isolé de caravanes.

6. Les dépôts en plein air.
7. Les constructions à usages autres que d'activités économiques et de services, à l'exception de celles visées aux articles UI2.
8. Dans les zones incluses :
 - Dans le PPRI, les dispositions de ce plan s'appliquent.

et/ou

- Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du sol.

et/ou

- Dans les zones d'aléa très fort et fort de l'étude hydraulique du Vazzio, les constructions, installations, aménagements et remblais sont interdits

et/ou

- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, tout aménagement et toute construction sont interdits en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

- Dans le secteur ZI toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites

et/ou

- Dans le secteur Z2 toute construction nouvelle importante au sens de l'arrêté du 9.11.1989 est interdite (immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public) à l'exception de ceux admis sous conditions par l'article 2 ci-après.

ARTICLE UI2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

Dispositions applicables aux zones urbaines

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les travaux de confortation et de réhabilitation des constructions existantes à usages autres que d'activités économiques et de services, sans augmentation de la surface de plancher existante avant travaux, et sans augmentation du nombre de logements existants.
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente (sécurité, maintenance, gardiennage, ...) dans l'établissement autorisé concerné.
5. Les constructions à usage agricole :
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
 - Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.
6. Les équipements publics ou collectifs liés à la mobilité en vue de garantir l'accessibilité et la desserte de la zone.

7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Dans les secteurs concernés par les dispositions du plan d'exposition au bruit (PEB), toutes les constructions abritant une présence humaine doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions des articles L.112-10 à L.112-13 du code de l'urbanisme. L'article 9 du Titre I (Dispositions générales) du présent règlement détaille les prescriptions pour chaque zone du PEB.

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI et relevant de la seule réglementation de ce plan.

et/ou

- Tout aménagement et toute construction sont interdits dans les zones concernées par le risque inondation par submersion marine, en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

Dans les zones d'aléa identifiées par l'étude privée d'aléa inondation du Vazzio , la constructibilité est admise sous prescriptions dans les zones d'aléa modérée.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :

- Une densité de construction limitée (COS faible)
- Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...
- Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
- A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur Z1 exposé à des risques technologiques dans lequel toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites.
- Dans le secteur Z2 pourront exceptionnellement être admis à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes, qu'ils aient une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et qu'ils soient adaptés à la protection des populations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Dispositions applicables aux zones urbaines

4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.
5. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable. Ils sont interdits dans les secteurs d'aléas « fort » et « très fort » de l'étude hydraulique du Vazio.

ARTICLE UI4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

2.2. Eaux usées

2.2.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

4. Gestion des déchets

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

ARTICLE UI5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UI6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée (saillie non comprise) :

1. En respectant un retrait minimum de vingt (20) mètres par rapport à l'axe du boulevard extérieur, de 25 mètres des routes nationales, de 15 mètres des routes départementales.
2. En respectant un retrait minimum de dix (10) mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques.
3. Pour la zone située en limite de la RT 21, en l'absence de l'étude prévue aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RT 21.

ARTICLE UI7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L > 3$ mètres, sauf dans le cas de construction mitoyennes dont les implantations sont définies dans un plan de lotissement.

ARTICLE UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës (saillie non comprise) doit être au moins égale au deux tiers (2/3) de la hauteur du bâtiment le plus élevé, telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UI9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle, à l'exception des installations d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres et aux aires de stationnement, dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UI10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 16 mètre en UI.
- 12 mètres en UIa.

ARTICLE UI11 - Aspect extérieur des constructions

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le paysage et assurer leur bonne insertion dans le site et le contexte immédiat, par leur implantation, leur volumétrie, les matériaux et les couleurs.

- 1.3. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Dépôts

2-2.1. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public ou collectif principal.

2-2.2. Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics ou collectifs par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale aux trois quarts de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres.

2.3. Matériaux / couleurs

2.3.1. Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites.

2.3.2. Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire. La palette des couleurs de la ville d'Ajaccio s'impose.

2.4. Couvertures

La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire. Les couvertures en Fibrociment sont interdites. Les revêtements de toiture et d'étanchéité sont dans des teintes mates choisies dans une palette de valeurs de gris. Cependant, afin de favoriser les énergies renouvelables, la mise en place de capteurs photovoltaïques est autorisée sur tout ou partie de la

Dispositions applicables aux zones urbaines

toiture des constructions. Les panneaux photovoltaïques devront être dissimulés derrière un acrotère prenant en compte la hauteur totale des dispositifs.

2.5. Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments

A l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation, des antennes et relais de télétransmission, des garde-corps et des murs coupe feu, ces constructions, doivent :

- être placées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment ;
- ne pas concerner plus de 20% de la superficie totale de la toiture.

2.6. Clôtures

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voie et espace publics ou collectifs

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique ou collective seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire. La clôture grillagée pourra être doublées, coté propriété privée, par une haie ou un écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne peuvent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un soubassement, dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,60 mètre et qui devra être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 10 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,60 mètre de hauteur visible maximum sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 2,50 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2,00 mètres de la limite d'emprise publique ou collective, la plage déterminée par recul devant être plantée d'arbustes.

Clôtures sur mitoyens

Les clôtures en limite séparative entre deux lots mitoyens seront de même nature (constitution, hauteur) que celles disposées sur voie et espace publics ou collectifs. Les clôtures pleines sont interdites.

Etude d'ensemble

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

ARTICLE UI12 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.
- 1.3. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5% du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée des constructions. Les places de stationnement requises peuvent également être réalisées, en tout ou partie, sur la toiture des constructions.

2. Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Dispositions applicables aux zones urbaines

2.1. Constructions à usage d'habitat :

Constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Construction à usage d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.2 Construction à usage de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 400 m² : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente accueil + réserves).

2.2.3 Construction à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 400 m² : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de l'établissement (vente accueil + réserves).

2.2.4 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

1. Plantations des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 500 m², ces dernières seront séparées par des plates-bandes constituant un cheminement. Il sera exigé une végétalisation de 1 arbre pour 3 places au minimum ou la mise en œuvre de mesures permettant d'atténuer l'impact visuel des véhicules

2. Espaces libres et espaces verts à aménager

2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien. Ils devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. La surface plantée en pleine terre ne pourra être inférieure à 20% de la superficie de la parcelle.

2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 50 mètres carrés et une largeur minimum de 4,00 mètres.

- 2.3. Les voies privées ou collectives doivent être obligatoirement végétalisées par des arbres de haute tige.
- 2.4. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UI15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.

Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la production énergétique globale doit être assurée par des énergies renouvelables.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat)

ARTICLE UI16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE IX –ZONE UM

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone recouvrant les constructions et installations aéroportuaires de Campo dell'Oro.

La zone UM est en partie concernée par le PPRI de la Gravona, l'AZI Vazzio ainsi que par le risque de submersion marine et par le Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs de l'Aéroport d'Ajaccio Napoléon Bonaparte ; (voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

Certaines parties du territoire de la zone UM sont concernées par :

- le PPRI de la Gravona, l'Atlas des zones inondables
- le risque submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Ajaccio
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UM1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
3. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement isolé de caravanes.
6. Les constructions à usages autres que d'activités aéroportuaires, économiques et de services, à l'exception de celles visées aux articles UM2.
7. Dans les zones incluses :
 - Dans le PPRI, les dispositions de ce plan s'appliquent.

et/ou

- Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du sol.

et/ou

- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, tout aménagement et toute construction sont interdits en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

ARTICLE UM2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les travaux de confortation et de réhabilitation des constructions existantes à usages autres que d'activités aéroportuaires, économiques et de services, sans augmentation de la surface de plancher existante avant travaux, et sans augmentation du nombre de logements existants.
4. Les constructions à usage agricole :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
 - Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.

Dispositions applicables aux zones urbaines

5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Dans les secteurs concernés par les dispositions du plan d'exposition au bruit (PEB), toutes les constructions abritant une présence humaine doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions des articles L.112-10 à L.112-13 du code de l'urbanisme. L'article 9 du Titre I (Dispositions générales) du présent règlement détaille les prescriptions pour chaque zone du PEB.

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI et relevant de la seule réglementation de ce plan.

et/ou

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :

- Une densité de construction limitée (COS faible)
- Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...
- Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
- A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.

5. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable. Ils sont interdits dans les secteurs d'aléas « fort » et « très fort » du PPRI de la Gravona.

ARTICLE UM4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de distribution d'eau potable de l'exploitant de la concession aéroportuaire qui pourra autoriser un raccordement direct au réseau public.

Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement au réseau des eaux usées de l'exploitant de la concession aéroportuaire, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. L'exploitant de la concession aéroportuaire peut autoriser un raccordement direct au réseau public

Dispositions applicables aux zones urbaines

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

ARTICLE UM5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UM6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée (saillie non comprise) :

1. En respectant un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes nationales et de 15 mètres de l'axe des routes départementales
2. En respectant un retrait minimum de dix (10) mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques. Pour les besoins des activités aéroportuaires, l'exploitant de la concession peut aménager des bâtiments à proximité immédiate des voies de desserte intérieures à la zone aéroportuaire.
3. Pour la zone située en limite de la RT 21, en l'absence de l'étude prévue aux articles L 111-6 à L 111-4 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RT 21.

ARTICLE UM7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UM8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE UM9 - Emprise au sol

Non règlementée.

ARTICLE UM10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions doit respecter les différents plans qui s'appliquent à l'aéroport (PSA, PSR).

ARTICLE UM11 - Aspect extérieur des constructions

1 - Dispositions générales :

1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le paysage et assurer leur bonne insertion dans le site et le contexte immédiat, par leur implantation, leur volumétrie, les matériaux et les couleurs.
3. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Matériaux / couleurs

Dispositions applicables aux zones urbaines

2.2.1. Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites.

2.2.2. Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

2.3. Couvertures

La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire. Les couvertures en Fibrociment sont interdites. Les revêtements de toiture et d'étanchéité sont dans des teintes mates choisies dans une palette de valeurs de gris. Cependant, afin de favoriser les énergies renouvelables, la mise en place de capteurs photovoltaïques pourra être autorisée sur tout ou partie de la toiture des constructions après avis de l'exploitant de la concession aéroportuaire et du service gestionnaire des servitudes aéronautiques

2.4. Clôtures

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

La réalisation de clôture n'est pas impérative et sera soumise, pour avis, à l'exploitant de la concession aéroportuaire. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voie et espace publics ou collectifs

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique ou collective seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire. La clôture grillagée pourra être doublée, coté propriété privée, par une haie ou un écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne peuvent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un soubassement, dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,60 mètre et qui devra être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 10 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,60 mètre de hauteur visible maximum sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 2,50 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2,00 mètres de la limite d'emprise publique ou collective, la plage déterminée par recul devant être plantée d'arbustes.

Clôtures sur mitoyens

Les clôtures en limite séparative entre deux lots mitoyens seront de même nature (constitution, hauteur) que celles disposées sur voie et espace publics ou collectifs. Les clôtures pleines sont interdites.

Etude d'ensemble

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

ARTICLE UM12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé

ARTICLE UM13 -Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Non réglementés

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UM15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées

ARTICLE UM16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementées



Aiacciu PLU

CHAPITRE IX –ZONE UMIL

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone recouvrant les constructions et installations liées à l'activité de défense militaire.

Certaines parties du territoire de la zone UMIL sont concernées par :

- le PPRI de San Remedio (PPRI urbain)
- le risque submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels (établissement classé SEVESO)
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UMIL1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UMIL 2.

ARTICLE UMIL 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Sont autorisés uniquement les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux activités de Défense.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UMIL3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

ARTICLE UMIL4 -Desserte par les réseaux

Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité nécessaires au bon fonctionnement de celles-ci.

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées et d'eaux pluviales public lorsqu'il existe, à défaut, elles doivent être raccordées à un dispositif autonome aux normes en vigueur.

ARTICLE UMIL5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UMIL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UMIL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UMIL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE UMIL9 - Emprise au sol

Non règlementée.

ARTICLE UM10 - Hauteur maximum des constructions

Non règlementée.

ARTICLE UMIL11 - Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UMIL 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UMIL13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UMIL14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UMIL15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées

ARTICLE UMIL16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementées



Aiacciu PLU

CHAPITRE X - ZONE UP

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Cette zone est dédiée aux fonctions et activités d'un port de commerce et de plaisance comprenant les équipements, bureaux, services, activités liées au fonctionnement de la zone.

La zone UP est concernée par le périmètre de la ZPPAUP (voir titre I - article 30).

Certaines parties du territoire de la zone UP sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI urbain)
- le risque submersion marine
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE UP1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2- UP sont interdites.

ARTICLE UP2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Sont autorisés,

Les équipements publics d'infrastructure.

Et sous condition d'être liés à l'activité portuaire :

1.1. Les constructions à usage :

1.1.1 de commerce ou d'artisanat,

1.1.2 de bureaux ou de service,

1.1.3 d'entrepôts techniques ou commerciaux

1.1.4 Les équipements et installation nécessaires à l'activité portuaire

1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement

1.3. Les dépôts de véhicules et aires de stationnement

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.

ARTICLE UP4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de

Dispositions applicables aux zones urbaines

surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.3 Le rejet d'eaux industrielles doit faire l'objet systématiquement d'une autorisation de rejet dans le réseau d'eaux usées délivrée par la CAPA. Ces eaux nécessiteront, selon leurs caractéristiques physico-chimiques et leur quantité, la mise en place d'un prétraitement défini par la réglementation et le gestionnaire du réseau.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

ARTICLE UP5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UP6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à édifier doit être implantée à une distance au moins égale à cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.

Non réglementé pour les installations et aménagements portuaires.

ARTICLE UP7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

ARTICLE UP8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE UP9 - Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE UP10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder 12mètres sous réserve que la nouvelle construction ne fasse pas obstacle aux perspectives réciproques côté mer et côté ville. Des dérogations pour des infrastructures particulières liées à l'activité portuaire pourront être accordées.

ARTICLE UP11 - Aspect extérieur des constructions

1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le paysage et assurer leur bonne insertion dans le site et le contexte immédiat, par leur implantation, leur volumétrie, les matériaux et les couleurs.
3. Les espaces non bâtis contigus à l'espace public sont traités en harmonie avec les espaces publics contigus.
4. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi

Dispositions applicables aux zones urbaines

justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UP12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE UP13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE UP15 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées

ARTICLE UP16 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementées

III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Aiacciu PLU

CHAPITRE Unique - ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Elles sont au nombre de cinq type, fermées à l'urbanisation pour le moment, leur développement devra s'opérer suite à une révision ou modification ouvrant à l'urbanisation et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Leurs vocations sont variées et elles comprennent 5 secteurs et 10 sites :

- **2AUP du port** : projet économique et commercial autour d'un pôle multimodal rail, plaisance, portuaire, réseau de bus et parking d'entrée de ville. Vocation, services et commerces
- **2AUE de Castelluccio** : projet à constituer autour du pôle hospitalier pour autoriser la modernisation et l'amélioration du fonctionnement et équipement de formation à l'hôtellerie.
- **2AUE de Stiletto Sud** : projet d'équipements en lien avec l'activité hospitalière
- **2AUC de Stiletto Nord** : projet de logements constitué autour du pôle commercial de Mezzavia et du pôle de services formés par le stade du Stiletto, le Palatinu et le collège. Cette zone est concernée par une OAP
- **2AUC de Finosello** : secteur à vocation mixte de densité forte. Cette zone est concernée par une OAP.
- **2AUC de Vittulo/Empereur** : secteur à vocation mixte de densité forte. Cette zone est concernée par une OAP.
- **2AUC de Pietralba** : secteur à vocation mixte de densité forte. Cette zone est concernée par une OAP.
- **2AUD de Loretto** : secteur à vocation résidentielle de densité moyenne. Cette zone est concernée par une OAP.
- **2AUD de St Joseph** : secteur à vocation résidentielle de densité moyenne. Cette zone est concernée par une OAP.
- **2AUS de Timizzolu** : secteur de projet de développement technique et commercial autour des activités sportives

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture des zones 2AU n'est possible qu'après densification complète des autres secteurs urbanisés ou en justifiant les capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées.

L'ouverture des zones 2AU est conditionnée à la réalisation d'une étude urbaine globale destinée à préciser les critères de cohérence et d'urbanité pour garantir une parfaite intégration des nouveaux quartiers. Sur le secteur du Stiletto, cette étude vaudra étude d'entrée de ville.

Certaines zones 2AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il faut se reporter à la Pièce 3 du dossier de PLU. Elles imposent des dispositions et principes d'aménagement propres à chaque secteur qu'il convient de respecter.

Les secteurs d'OAP en zone 2AUC et 2AUD font l'objet d'une servitude de mixité sociale, décrite à l'article 26 des dispositions générales.

Le développement des zones 2AU devra s'envisager en respectant les principes du développement durable :

- Promouvoir une gestion responsable des ressources
 - S'intégrer dans la ville existante et le territoire qui l'entoure
 - Participer au dynamisme économique
 - Lorsqu'ils seront autorisés, proposer des logements pour tous et de tous types participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale
- Offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès la conception du quartier avec les acteurs de l'aménagement et les habitants.

Certaines parties du territoire de la zone 2AU sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI urbain), l'Atlas des zones inondables,
- le risque submersion marine
- le PPR mouvement de terrain
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels (établissement classés SEVESO)
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE 2AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2, sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du PLU.

Dans les zones incluses :

- Dans le PPRI, le PPR Mouvement de terrain, les dispositions de ce plan s'appliquent.

et/ou

- Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du sol.

et/ou

- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, tout aménagement et toute construction sont interdits en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dans les secteurs GA « Grand Aléa » toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites ;

et/ou

- Dans le secteur ZI toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites

et/ou

- Dans le secteur Z2 toute construction nouvelle importante au sens de l'arrêté du 9.11.1989 est interdite (immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public) à l'exception de ceux admis sous conditions par l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

1. L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition qu'elles soient réalisées en continuité du bâti existant.
2. Sont autorisés les équipements d'infrastructure ou de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public, notamment en matière de mobilité.
3. Les constructions à usage agricole :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
 - Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des bâtiments.

4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI, le PPR Mouvement de terrain et relevant de la seule réglementation de ce plan.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les secteurs GA « Grand Aléa » dans lesquels toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites. Certains travaux ou aménagements peuvent être autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique spécifique et/ou d'une étude de structure des bâtiments - réparation et reconstruction. Se reporter au règlement du PPRMT.

et/ou

Dans les secteurs L « Aléa limité », les occupations ou utilisations du sol sont admises sous conditions ci-après :

Par rapport aux risques d'éboulements rocheux (Eb ou Em) : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la mise en sécurité préalable du projet par le maître d'ouvrage. A savoir :

- Réalisation par le maître d'ouvrage et sous sa responsabilité d'une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 permettant d'affiner l'aléa et déterminer la nature des travaux de protection du terrain concerné contre les éboulements rocheux.
- Réalisation effective des travaux de mise en sécurité définis par l'étude et leur validation par le bureau d'études expert à l'origine de l'étude géotechnique.
- Engagement du maître d'ouvrage d'assurer l'entretien à long terme des parades réalisées à son initiative et sous sa responsabilité et de procéder à des contrôles périodiques des parades en place.
- Adaptation des constructions à l'impact des blocs.

Par rapport aux risques de ravinements : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions suivantes :

- Si projet supérieur à 15 m² de surface hors œuvre de constructions existantes, une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 doit être réalisée ;
- Tous les rejets d'eaux (usées, pluviales ...) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants. En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux) ;
- Le déboisement doit être limité à la zone d'implantation de la construction ;
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées ;
- L'étanchéité des canalisations des réseaux de fluides et de gaz doit être totale ;
- Les couloirs naturels des ravines et des vallons doivent être préservés ;
- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la crête des berges des talwegs, ravines et cours d'eau ;
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles ...) et tout terrassement doivent être conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et ne pas les aggraver aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur Z1 exposé à des risques

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

technologiques dans lequel toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites.

- Dans le secteur Z2 pourront exceptionnellement être admis à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes, qu'ils aient une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et qu'ils soient adaptés à la protection des populations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - Accès et voirie

Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable.

ARTICLE 2AU4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE 2AU5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

ARTICLE 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 8 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration ou d'aménagement des constructions à usage d'habitation existante.

ARTICLE 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 2AU9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 2AU10 - Hauteur maximum des constructions

Pour les extensions des bâtiments existants : la hauteur maximale doit se limiter à celle des bâtiments objet d'extensions.

ARTICLE 2AU11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE 2AU15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 2AU16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

IV – Dispositions applicables à la zone agricole



Aiacciu PLU

CHAPITRE Unique- zone A

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

La zone agricole recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre les piedmonts au Nord de la ville, la basse vallée de la Gravona, une partie du Vallon de Saint-Antoine et le Domaine Peraldi. Une sectorisation est établie en fonction de la localisation au sein des espaces remarquables et des espaces proche du rivage. Les espaces agricoles stratégiques sont également identifiés

Elle comporte 4secteurs :

- **Secteur Ac** : STECAL pour l'exploitation agricole de Peraldi ;
- **Secteur AR** : secteur agricole aux seins des espaces remarquables ;
- **Secteur AL** : secteur agricole dans les espaces proches du rivage ;
- **Secteur ARL** : secteur agricole aux seins des espaces remarquables et situé dans les espaces proches du rivage ;

Certaines parties du territoire de la zone A sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI urbain), le PPRI de la Gravona, l'Atlas des zones inondables,
- le risque submersion marine
- le PPR mouvement de terrain
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels (établissement classés SEVESO)
- le PPRT Etablissement Engie (Gaz Loretto)
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Ajaccio
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

La zone A est concernée par des espaces stratégiques agricoles.

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

ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les constructions et aménagements, à l'exception, de ceux visées à l'article A2.

2. Dans les zones incluses :

- Dans le PPRI, le PPR Mouvement de terrain et le PPRT Engie Loretto, les dispositions de ces plans s'appliquent.

et/ou

- Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du sol.

et/ou

- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, tout aménagement et toute construction sont interdits en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

- Dans les secteurs GA « Grand Aléa » toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites ;

et/ou

- Dans le secteur ZI toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites

et/ou

- Dans le secteur Z2 toute construction nouvelle importante au sens de l'arrêté du 9.11.1989 est interdite (immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public) à l'exception de ceux admis sous conditions par l'article 2 ci-après.

ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes et à l'exception des secteurs AR, AL et ARL :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :
 - Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières
 - Les constructions à usage d'habitation, la restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher

Dispositions applicables à la zone agricole

existante avec un maximum de 200 m² de surface de plancher extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :

Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m² de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par exploitation

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles ne peuvent être admises qu'en continuité du bâtiment principal de l'exploitation auquel elles se rattachent.
- les activités destinées à l'accueil touristique, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
- Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs à condition que leur implantation soit compatible avec le caractère de la zone, et après examen de leur insertion dans le paysage.
- Les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation.
- En secteur, les aménagements légers en application et sous les conditions de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.

2. En secteur AL :

- Pour rappel, conformément à la loi Littoral, dans les espaces proches du rivage, les installations et occupations du sol autorisées doivent obligatoirement être situées en **continuité de l'urbanisation existante**, à l'exception des travaux et ouvrages mentionnés aux dispositions communes à la zone A du présent règlement.

3. En secteur AR, et ARL:

Peuvent être autorisés uniquement les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés. Dans le secteur ARL, la construction doit être obligatoirement en continuité de l'urbanisation existante.

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

4. En secteur Ac :

- **Sont autorisées toutes constructions nécessaires à l'activité agricole et incompatibles avec les secteurs urbains résidentiels tels que les chais.**

5. En tous secteurs

Dispositions applicables à la zone agricole

L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 200 m² de surface de plancher extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :

Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m² de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par exploitation.

6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Dans les secteurs concernés par les dispositions du plan d'exposition au bruit (PEB), toutes les constructions abritant une présence humaine doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions des articles L.112-10 à L.112-13 du code de l'urbanisme. L'article 9 du Titre I (Dispositions générales) du présent règlement détaille les prescriptions pour chaque zone du PEB.

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI, le PPRT Mouvement de terrain et le PPRT Engie Loretto et relevant de la seule réglementation de ces plans.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :
 - Une densité de construction limitée (COS faible)
 - Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...
 - Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
 - A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les secteurs GA « Grand Aléa » dans lesquels

toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites. Certains travaux ou aménagements peuvent être autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique spécifique et/ou d'une étude de structure des bâtiments - réparation et reconstruction. Se reporter au règlement du PPRMT.

et/ou

Dans les secteurs L « Aléa limité », les occupations ou utilisations du sol sont admises sous conditions ci-après :

Par rapport aux risques d'éboulements rocheux (Eb ou Em) : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la mise en sécurité préalable du projet par le maître d'ouvrage. A savoir :

- Réalisation par le maître d'ouvrage et sous sa responsabilité d'une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 permettant d'affiner l'aléa et déterminer la nature des travaux de protection du terrain concerné contre les éboulements rocheux.
- Réalisation effective des travaux de mise en sécurité définis par l'étude et leur validation par le bureau d'études expert à l'origine de l'étude géotechnique.
- Engagement du maître d'ouvrage d'assurer l'entretien à long terme des parades réalisées à son initiative et sous sa responsabilité et de procéder à des contrôles périodiques des parades en place.
- Adaptation des constructions à l'impact des blocs.

Par rapport aux risques de ravinements : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions suivantes :

- Si projet supérieur à 15 m² de surface hors œuvre de constructions existantes, une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 doit être réalisée ;
- Tous les rejets d'eaux (usées, pluviales ...) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants. En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux) ;
- Le déboisement doit être limité à la zone d'implantation de la construction ;
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées ;
- L'étanchéité des canalisations des réseaux de fluides et de gaz doit être totale ;
- Les couloirs naturels des ravines et des vallons doivent être préservés ;
- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la crête des berges des talwegs, ravines et cours d'eau ;

Dispositions applicables à la zone agricole

- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles ...) et tout terrassement doivent être conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et ne pas les aggraver aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur Z1 exposé à des risques technologiques dans lequel toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites.
- Dans le secteur Z2 pourront exceptionnellement être admis à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes, qu'ils aient une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et qu'ils soient adaptés à la protection des populations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque exploitation agricole, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
6. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.
7. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable. Ils sont interdits dans les secteurs d'aléas « fort » et « très fort » du PPRI de la Gravona

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

- 1.1. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Dispositions applicables à la zone agricole

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

Les systèmes d'assainissement individuels sont interdits en zone inondable.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications A.

ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 35 mètres de l'axe des routes nationales et départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques.
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant une existence légale.

Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Pour les piscines, pool house et terrasses, la distance minimale n'est pas réglementée.

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Non réglementée.

En secteur Ac : 2% maximum du terrain constructible.

ARTICLE A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

Dispositions applicables à la zone agricole

Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

1 - Principe général

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les couvertures en terrasse sont admises sur les volumes secondaires dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

2.2 – Pour les constructions à usage agricole :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,
- Les couvertures métalliques ou fibro-ciment pourront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou de coloris traditionnel ou traitées ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile. Les volumes bâtis doivent être simples et compacts en reprenant la typologie des bâtiments agricoles, cette sobriété garantit leur intégration. Vu l'importance des volumes construits, il est important d'être attentif à leurs proportions entre la longueur, la largeur et la hauteur. Le projet, à terme doit constituer un ensemble homogène, c'est pourquoi le nombre de matériaux et de couleurs est à limiter. Les éléments suivants, qui accentuent l'impact visuel, sont à considérer dans la démarche d'intégration paysagère :
 - le caractère artificiel et brillant des matériaux,
 - les couleurs très claires qui reflètent la lumière,
 - les contrastes entre les matières et les couleurs attirent le regard. Les couleurs neutres (gris, gris teintés) et sombre, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier, en façade et en toiture en évitant les contrastes entre elles.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

2.4 - Il est nécessaire pour les abords des activités d'accueil à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

2.5 – Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits extérieurs devront être frottassés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

4 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

ARTICLE A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

ARTICLE A13- Espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE A15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE A16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

V - Dispositions applicables à la zone naturelle



Aiacciu PLU

CHAPITRE Unique- zone N

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du PLU :

- préserver les vastes espaces naturels intègres
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

La zone N concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est inconstructible sauf pour les bâtiments d'activité Agro sylvo pastorale.

La zone N comporte 9 secteurs :

- **Secteur Nh** : partie du territoire habité dont les possibilités d'extension sont limitées
- **Secteur Nbr** : Equipements de sport de plein air relativement bruyant tel que le Ball-trap et les activités de motocross dans le vallon de Saint-Antoine
- **Secteur Ne** : Equipements publics et/ou d'intérêt général dans le secteur du vallon de Saint Antoine, Confina et Prunelli, de la route des sanguinaires et du parc urbain stationnement Saint Joseph liaison par câble
- **Secteur NL** : parties Naturel du territoire et qui se situe au sein des espaces proches du rivage
- **Secteur NR** : Parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages (L.121-1, R.121-4 et R.121-5 du code de l'urbanisme) dont une partie se situe en dehors des espaces proches du rivage
- **Secteur Nlo** : il recouvre les équipements sportifs et de loisirs du Vazzio notamment l'hippodrome.
- **Secteur Np** : secteur correspondant aux plages

- **Secteur Npv** : secteur correspondant aux seules installations de parcs photovoltaïques
- **Secteur Ns** : (recherche & développement) correspondant à l'équipement scientifique de recherche et d'enseignement lié au développement des énergies renouvelables de Vignola

Certaines parties du territoire de la zone N sont concernées par :

- le PPRI San Remedio (PPRI urbain), le PPRI de la Gravona, l'Atlas des zones inondables, les études hydrauliques réalisées sur les bassins versants du Cavallu Mortu et du Vazzio
- le risque submersion marine
- le PPR mouvement de terrain
- les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable
- les zones de dangers relatives aux sites industriels (établissement classés SEVESO)
- le PPRT Etablissement Engie (Gaz Loretto)
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Ajaccio
- le bruit routier (au titre du classement sonore de certaines routes)

(voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

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

ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2.

2. Dans les zones incluses :

- Dans le PPRI, le PPR Mouvement de terrain et le PPRT Engie Loretto, les dispositions de ces plans s'appliquent.

et/ou

- Dans les secteurs AZI correspondant au lit majeur du cours d'eau, toute occupation nouvelle ou extension sont interdites ainsi que les remblais ou exhaussements du sol.

et/ou

- Dans les zones d'aléa très fort et fort des études hydrauliques du Cavallu Mortu et du Vazzio, les constructions, installations, aménagements et remblais sont interdits

Dispositions applicables à la zone naturelle

et/ou

- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, tout aménagement et toute construction sont interdits en l'état actuel des éléments de connaissance dudit risque.

et/ou

- Dans les secteurs GA « Grand Aléa » toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites ;

et/ou

- Dans le secteur ZI toute occupation ou installation nouvelles ainsi que les extensions sont interdites

et/ou

- Dans le secteur Z2 toute construction nouvelle importante au sens de l'arrêté du 9.11.1989 est interdite (immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public) à l'exception de ceux admis sous conditions par l'article 2 ci-après.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En toutes zones et secteurs :

- Les travaux confortatifs des constructions existantes.
- Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie, parking ouvrages nécessaires à l'assainissement et aux transferts des eaux résiduaires urbaines sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement.

2. En tous secteurs à l'exception des secteurs Nh, Ns, Nlo, Np, Nbr, Ne et Npv :

- la construction doit être obligatoirement en continuité de l'urbanisation existante.

3. En tous secteurs à l'exception des secteurs Nh, NR, Nlo, Np, Ns, Nbr, Ne et Npv :

Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière.

4. Dispositions particulières au secteur Nh :

- La restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 200 m² de surface de plancher extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :
 - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que :

- La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres.
- Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine soient implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et soient d'une superficie cumulée inférieure à 20 m² de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par habitation;
- Les piscines et ses annexes soient situées à l'extérieur de la bande littorale des 100 mètres
- Les opérations de renouvellement urbain sans extension de l'emprise au sol.

5. Dispositions particulières au secteur Ne :

- Les bâtiments, installations et ouvrages d'équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et sous réserve - en cas de construction - d'une évaluation préalable de l'incidence sur les habitats naturels, les espèces Faune et Flore et la mise en place de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts prévisibles du projet.
- Les bâtiments, installations et ouvrages d'équipements publics ou d'intérêt général sous réserve de la réalisation d'une étude paysagère globale
- Les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations et ouvrages dans la limite de 200m².
- Les carrières

6. Dispositions particulières au secteur NL :

- Pour les constructions légalement édifiées, la restauration et l'extension des habitations dans la limite de 15% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol existante.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- Les aménagements légers définies par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dispositions applicables à la zone naturelle

7. Dispositions particulières au secteur Nlo :

Sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de protection contre les inondations :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir ainsi que les activités annexes et complémentaires à ces activités tels que la restauration, ventes de produits dérivés.
- Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles

8. Dispositions particulières au secteur Nbr :

- sont uniquement autorisés les aménagements nécessaires aux activités de moto cross ainsi que le stockage de terre

9. Dispositions particulières au secteur Np : à condition qu'ils soient conformes aux dispositions régissant la gestion de la plage, les constructions légères et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la plage

Les équipements au sol nécessaires à l'aquaculture sont autorisés.

10. Dispositions particulières aux secteurs NR :

Peuvent être autorisés uniquement les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

11. Dispositions particulières au secteur Ns :

Dans le secteur Ns, sont uniquement autorisées :

- Les constructions à usage d'équipement public ou collectif de superstructure, les services, les activités et les établissements d'enseignement et de recherche liés au développement des énergies renouvelables, ainsi que les constructions d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente (logement de étudiants et des chercheurs, sécurité, maintenance, gardiennage, ...) dans l'établissement autorisé concerné ;
- Les installations et ouvrages techniques en faveur des économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables.

12. Dispositions particulières au secteur Npv

Sont uniquement autorisés les constructions, équipements et aménagements liés et nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, à la condition qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée :

- Démantèlement de tous les éléments terrestres ;
- Le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires en vigueur.

13. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Dispositions applicables à la zone naturelle

Dans les secteurs concernés par les dispositions du plan d'exposition au bruit (PEB), toutes les constructions abritant une présence humaine doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément aux dispositions des articles L.112-10 à L.112-13 du code de l'urbanisme. L'article 9 du Titre I (Dispositions générales) du présent règlement détaille les prescriptions pour chaque zone du PEB.

Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :

- dans le PPRI, le PPR Mouvement de terrain, le PPRT Engie Loretto et relevant de la seule réglementation de ces plans.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur AZI (emprises de lit majeur des cours d'eau). Si, par exception, une constructibilité devait être admise et conforme aux principes réglementaires d'extension de l'urbanisation elle serait, au titre de la prévention des risques, au titre de la prévention des risques, soumises à des conditions telles que :
 - Une densité de construction limitée (COS faible)
 - Des prescriptions spéciales (implantation des bâtiments dans le sens du courant, surélévation du premier niveau de plancher habitable, transparence hydraulique entre plusieurs bâtiments et pour les clôtures...
 - Un recul minimum de 10 m de part et d'autre des talwegs (lit mineur matérialisé sur les cartes)
 - A titre de mesures compensatoires, la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle sera exigée.

et/ou

- Dans les zones d'aléa identifiées par les études hydrauliques du Cavallu Mortu et du Vazzio , la constructibilité est admise sous prescriptions dans les zones d'aléa modéré.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les secteurs GA « Grand Aléa » dans lesquels toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites. Certains travaux ou aménagements peuvent être autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique spécifique et/ou d'une étude de structure des bâtiments - réparation et reconstruction. Se reporter au règlement du PPRMT.

et/ou

Dans les secteurs L « Aléa limité », les occupations ou utilisations du sol sont admises sous conditions ci-après :

Par rapport aux risques d'éboulements rocheux (Eb ou Em) : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la mise en sécurité préalable du projet par le maître d'ouvrage. A savoir :

- Réalisation par le maître d'ouvrage et sous sa responsabilité d'une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 permettant d'affiner l'aléa et déterminer la nature des travaux de protection du terrain concerné contre les éboulements rocheux.
- Réalisation effective des travaux de mise en sécurité définis par l'étude et leur validation par le bureau d'études expert à l'origine de l'étude géotechnique.
- Engagement du maître d'ouvrage d'assurer l'entretien à long terme des parades réalisées à son initiative et sous sa responsabilité et de procéder à des contrôles périodiques des parades en place.
- Adaptation des constructions à l'impact des blocs.

Par rapport aux risques de ravinements : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions suivantes :

- Si projet supérieur à 15 m² de surface hors œuvre de constructions existantes, une étude géotechnique spécifique suivant la norme NF P 94-500 doit être réalisée ;
- Tous les rejets d'eaux (usées, pluviales ...) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants. En l'absence de réseau public, les rejets s'effectuent dans un exutoire apte à absorber le volume d'eau rejeté (fossé ou vallon non érodable, terrain permettant une bonne infiltration des eaux) ;
- Le déboisement doit être limité à la zone d'implantation de la construction ;
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées ;
- L'étanchéité des canalisations des réseaux de fluides et de gaz doit être totale ;
- Les couloirs naturels des ravines et des vallons doivent être préservés ;
- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la crête des berges des talwegs, ravines et cours d'eau ;
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles ...) et tout terrassement doivent être conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et ne pas les aggraver aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur Z1 exposé à des risques

Dispositions applicables à la zone naturelle

technologiques dans lequel toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites.

- Dans le secteur Z2 pourront exceptionnellement être admis à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes, qu'ils aient une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et qu'ils soient adaptés à la protection des populations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque opération, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
6. Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de commodité de la circulation, de la sécurité (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie) et du ramassage des déchets.
7. Les accès et voiries ne doivent pas être imperméabilisés en zone inondable. Ils sont interdits dans les secteurs d'aléas « fort » et « très fort » du PPRI de la Gravona-
8. En secteur Npv, les voies et accès devront être perméables.

Les équipements publics d'infrastructure ne sont pas concernés par l'application de l'article N3, à l'exception du point 6.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1. Eau :

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- 1.2. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.
- 1.3. En secteur Npv : sans objet

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous

Dispositions applicables à la zone naturelle

réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

Les systèmes d'assainissement individuels sont interdits en zone inondable.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3 En secteur Npv : sans objet

3. Electricité et téléphone

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- En secteur Npv : sans objet

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications et excepté pour l'activité aquacole, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 75 mètres de l'axe des routes nationales et départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
 - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques.
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2-A ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre, sous abri, aquaculture ou pour la réalisation d'ouvrages publics.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain, après étude.

5. Non réglementé en secteur Npv

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- Non réglementé en secteur Npv

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les extensions des constructions à usage d'habitation (les garages compris) ne devront constituer qu'un seul volume par unité foncière et être contigües au bâtiment existant.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Dans le secteur Ns : l'emprise au sol maximale autorisée est de 50%.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux installations et ouvrages d'économie d'énergie et au développement des énergies renouvelable et a l'emprise au sol des constructions à usage de parking.

Non réglementée pour les autres secteurs.

ARTICLE N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.
- 3,50 mètres en secteur NL
- 12 mètres en secteur Nlo
- 9 mètres et 3 niveaux dans la zone Ns
- 5 mètres par rapport au sol pour les structures support et 5 mètres pour les locaux techniques en zone Npv.

ARTICLE N11 - Aspect extérieur des constructions

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

Dispositions applicables à la zone naturelle

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, agricoles naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières, à l'exception du secteur Npv :

2.1 Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

2.2 Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

2.3 L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain. Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

2.4 Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

2.5 Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottassés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.6 Toitures :

2.6.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

2.6.2 Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.7 Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront :

- soit seront intégrées dans le volume des toitures à pente ;

- soit, dans le cas de toitures en terrasse seront placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Cet alinéa ne s'applique pas aux équipements publics

3 – Clôtures et portails

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

Les haies et les murets sont interdits en zone inondable. Les clôtures uniquement réalisées en transparence hydraulique sont admises.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

En secteur Npv : la hauteur maximale de clôture doit être de 2,5 mètres, en matériaux résistants et de coloris adapté afin de permettre la meilleure intégration paysagère possible. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite faune et hydrauliquement transparente. Les postes électriques doivent être de coloris adapté afin de permettre la meilleure insertion paysagère possible

4 - Dispositions diverses

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Sans objet.

ARTICLE N15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

La CAPA a développé des dispositifs en matière de performance énergétique de l'habitat (cf Annexe 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat).

ARTICLE N16 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

Annexes

ANNEXE 1 : Les installations et dépôts visés à l'article 1

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits « caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 2 : Conditions de mesure des hauteurs des constructions

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol (côté NGF) avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol (côté NGF) après travaux de déblaiement

Conditions de mesure :

- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur voie ou espace public ou collectif :***

- La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir, ou à défaut du bombé de la chaussée, jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
- Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.

- ***Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur espace privé :***

- La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur cet espace, à partir du terrain naturel (côté NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la 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.

Le terrain naturel (côté NGF) avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur est mesurée au droit de façades, en incluant les façades en retrait d'orientation identique ou similaire pour un observateur éloigné. La mesure s'effectue depuis le point le plus bas de la construction au niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures à pente ou à terrasse.

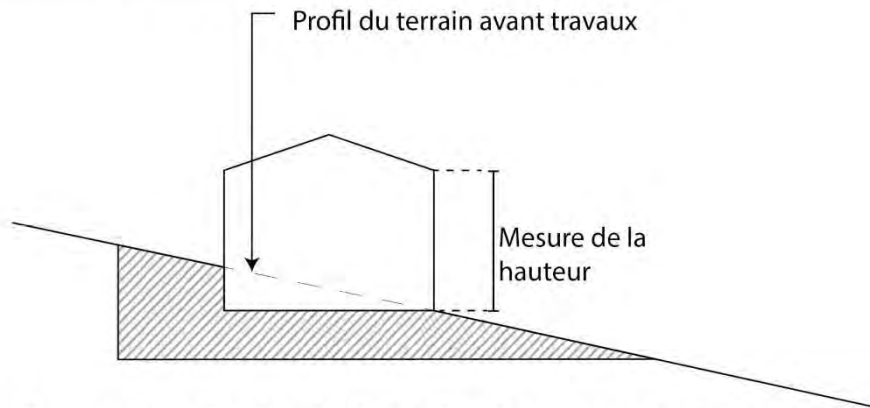
En aucun cas la différence de niveau ne devra dépasser :

- Pour les toitures à pente : 2,50 mètres entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ;
- Pour les toitures à terrasse, 0,50 mètre entre le sommet de l'acrotère et l'égout de la toiture.

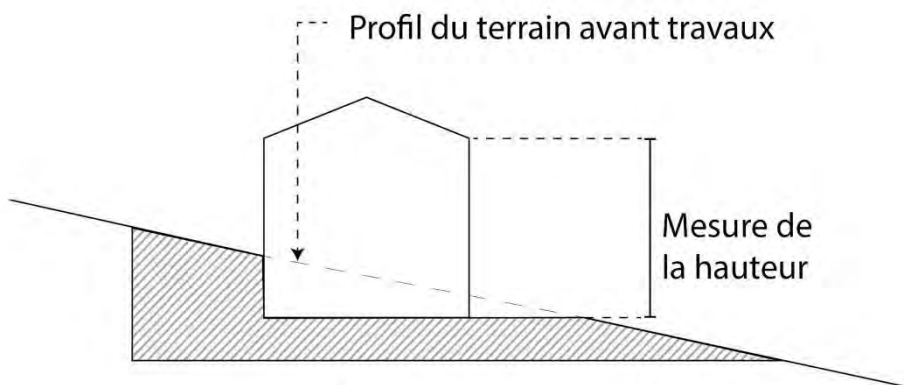
Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

DÉTERMINATION DU POINT BAS :

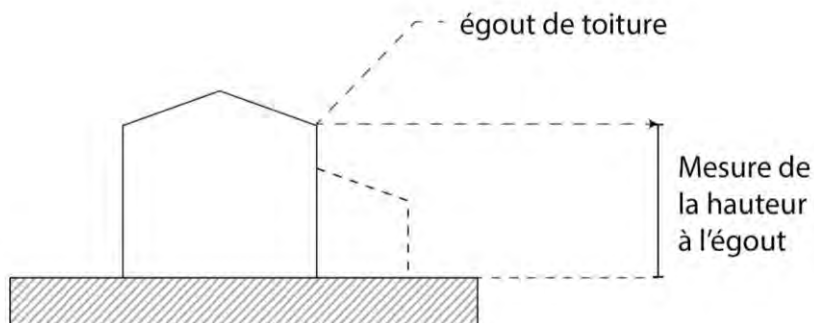


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

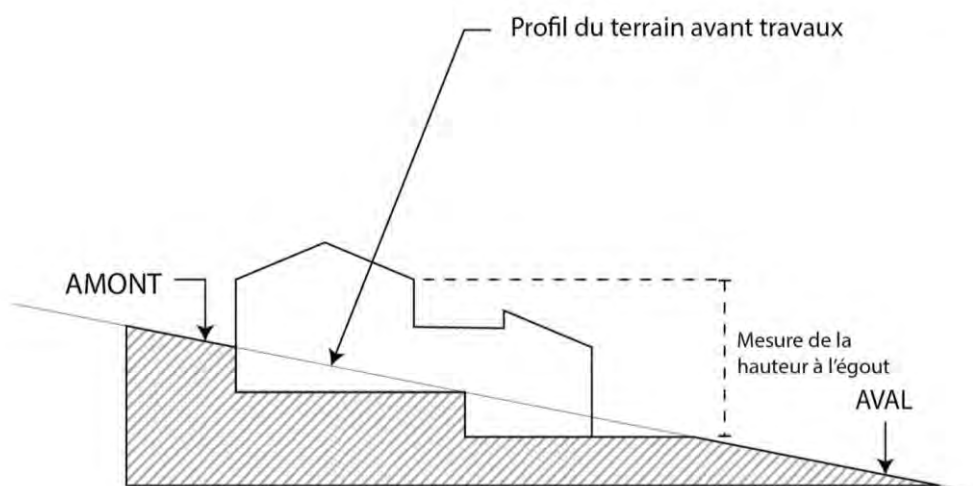


Cas d'une construction avec sol excavé

DÉTERMINATION DU NIVEAU DE L'ÉGOUT :

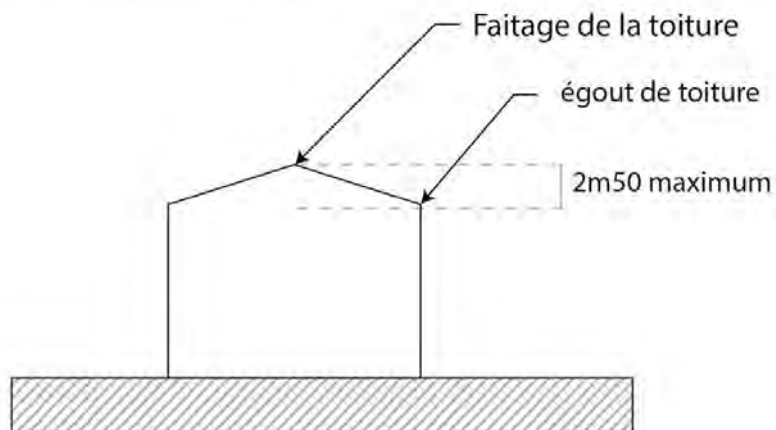


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

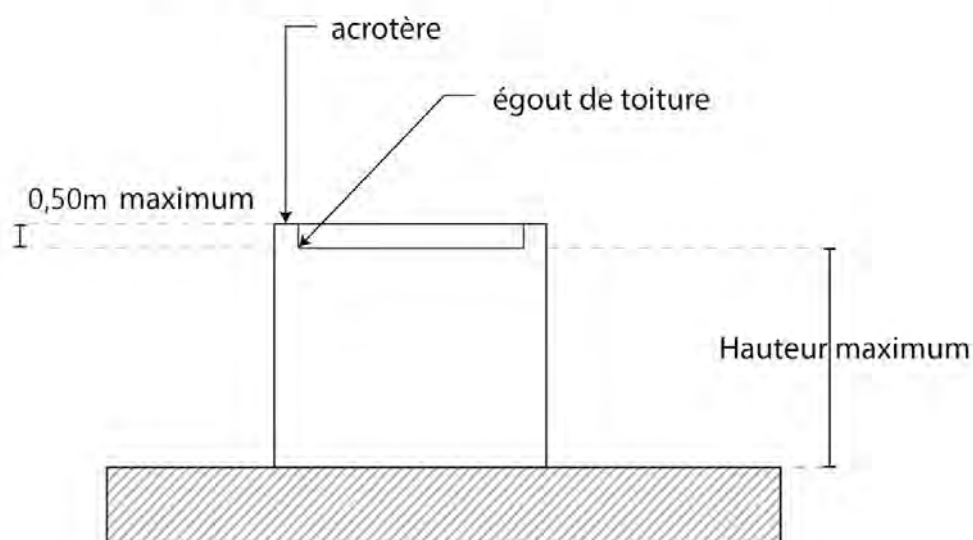


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

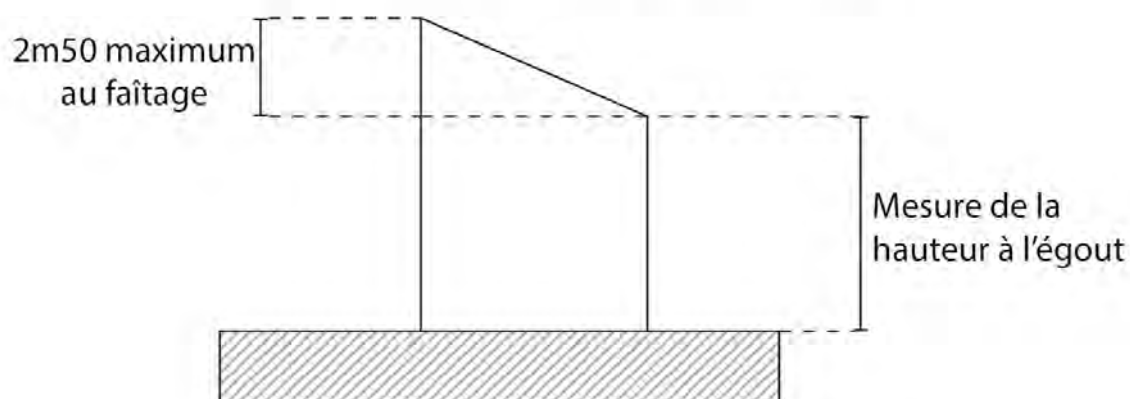
LIMITATION DE LA HAUTEUR AU-DESSUS DE L'ÉGOUT DE TOITURE :



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse



Cas d'une construction avec une toiture en appentis

ANNEXE 3 : Terminologie

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

Emprise au sol :

Projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètre de hauteur.

Équipement public :

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilitée à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

Extension :

Toute augmentation de la surface hors-œuvre nette existante jusqu'à concurrence de 100%, sans excéder néanmoins 250 m² supplémentaires et sans création d'un bâtiment supplémentaire ; au-delà de l'une de ces normes il s'agit de construction neuve (ou nouvelle).

Interruption de façade :

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

Limites séparatives latérales :

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

Opération d'ensemble :

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux, et les cas cités à l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme.

Pièce principale :

Les pièces principales sont destinées au séjour ou au sommeil ou au travail et ce d'une manière continue.

Pièce de service :

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

Projet commun :

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

Propriété (ou îlot de propriété) :

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Rénovation :

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment.

Restauration :

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

Surface de plancher :

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Vue principale :

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale.

Vue secondaire :

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale.

ANNEXE 4 : Zone A

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

Critères normatifs.

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

Pour l'application des dispositions du présent règlement, l'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer d'une superficie minimum au regard de la Surface Minimum d'Installation (SMI exprimée en polyculture) par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département de Corse du Sud établi par arrêté préfectoral et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Cette superficie minimum est fixée à :

- ½ SMI pour les constructions techniques ;
- 1 SMI pour les constructions à usage d'habitation et d'accueil à la ferme.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels.

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- Caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,
Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant.
- Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite ces lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

ANNEXE 5 : Implantation du bâti

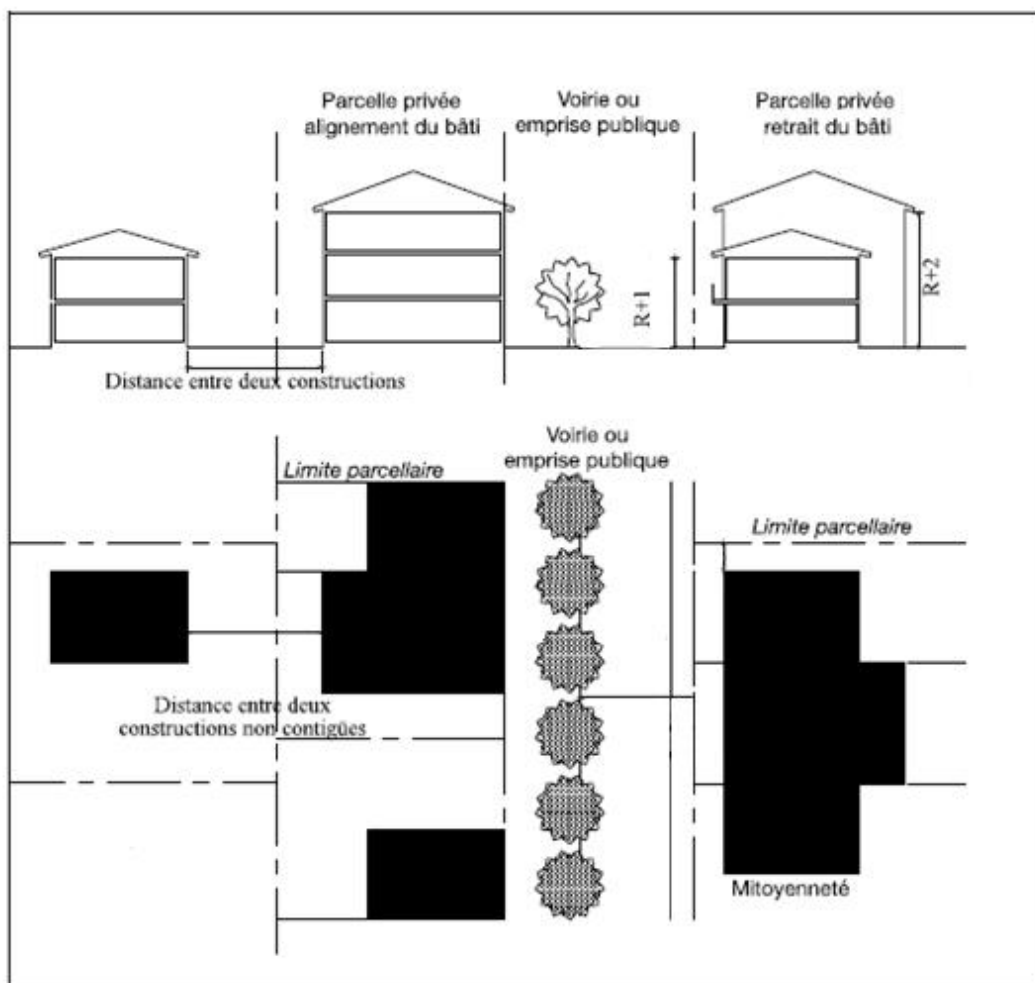


Schéma d'implantation du bâti

ANNEXE 6 : Les dispositifs de la CAPA en faveur de la performance énergétique de l'habitat

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien a mis en œuvre deux grands dispositifs destinés à améliorer la performance énergétique de l'habitat. Il s'agit de :

- La **Maison de l'Habitat Durable** porte sur l'amélioration de la qualité des constructions individuelles

La Maison de l'Habitat Durable (MHD) est un service de conseil créé par la CAPA en 2010 pour accompagner gratuitement les usagers dans leur projet de construction ou de rénovation. Par des conseils personnalisés, la mise à disposition de documentations et de fiches pratiques thématiques (réglementation, finances, techniques, prise en compte de l'environnement, ...), mais aussi par son rôle de relais avec les autres organismes de conseil (ADIL, CAUE, Espace Info Energie, CCI,...), la MHD accompagne les pétitionnaires tout au long de leur projet.

Le service développe également des actions de sensibilisation à destination du plus grand nombre.

La MHD organise également des visites de chantiers mettant en œuvre des techniques particulières de construction et d'économie d'énergie, et anime un cycle de conférences intitulé « les rendez-vous de l'habitat durable ». Ces actions permettent de développer une « conscience environnementale » de l'habitat et de porter à la connaissance de tous une « culture générale » dans les domaines de la construction, de la rénovation, de l'architecture, de l'urbanisme, de l'énergie et des énergies renouvelables.

Les coordonnées de la Maison de l'Habitat Durable :

Espace Alban
18 rue Antoine Sollacaro
Bâtiment G

Tél: 04 95 52 53 26

Mail: habitatdurable@ca-ajaccien.fr

Site internet: www.habitatdurable-capa.fr

La CAPA a élaboré un guide de la construction, consultable à l'adresse suivante :
<https://fr.calameo.com/read/00002761743856ffe3dc1>

- La **Plateforme de rénovation énergétique** expertise et propose des travaux de rénovation énergétique efficace

La CAPA a créé une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE), avec le soutien de l'ADEME et de la CTC. Cette plateforme créée au sein de la MHD avec l'Espace Info Energie d'Ajaccio sur un même lieu, facilite ainsi la prise de contact auprès de la population.

Aujourd'hui, la PTRE permet aux ménages du Pays Ajaccien intéressés de bénéficier gratuitement :

- d'une pré-étude thermique complète et gratuite,
- d'un chiffrage des bouquets de travaux permettant l'atteinte du niveau BBC – Réno (Bâtiment Basse Consommation en rénovation),
- d'une assistance au choix des entreprises,
- d'un plan de financement et aides financières mobilisables,
- d'une assistance au suivi de chantier,
- d'un suivi des consommations.

La PTRE, au-delà de ses missions techniques de base, est amenée également, à court terme à assister les communes membres de la CAPA dans leurs projets en lien avec la rénovation énergétique (assistance à l'élaboration des réponses aux appels à projet, ingénierie technique et financière, etc.).