



PLAN LOCAL D'URBANISME

ALATA

Modification n°1

Ouverture à l'urbanisation
d'une zone 2AU en zone AU
Quartier de Balisaccia

REGLEMENT Zone AU

ARRET

2 OCTOBRE 2018

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

DCM de prescription : 10 OCTOBRE 2017

DCM d'approbation :



ZONE AUD

Caractère de la zone

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est déterminée par la capacité des réseaux à desservir le projet faisant l'objet de la demande.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Toute la zone dispose de l'ensemble des réseaux mais est en attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif raccordé à la STEP de Campo dell Oro, sur le versant Ouest de la commune et à celle des Sanguinaires, sur le versant Est.

Les **zones AUD** correspondent à des espaces à urbaniser et déjà urbanisés de manière dense.

Elles sont destinées à recevoir à moyen terme l'implantation d'une urbanisation de formes variables mais de densité moyenne à forte suivant les secteurs géographiques où elles se situent et sous condition de l'extension des réseaux et/ou de la mise en place d'un projet global d'aménagement (secteur "g").

Le rapport de présentation précise, conformément à l'article L.123-1-6, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones.

Les secteurs :

AUDa désigne le village d'Alata mais aussi les hameaux de Ranucchietto, Trova, Tuscia, Pietrosella, Picchio, San Benedettu et Cardiglione caractérisés par un habitat dense et ancien.

AUDb désigne le lotissement de Villaranda.

AUDg1 est destiné à un projet mixte de petit collectif et d'habitat individuel suivant des prescriptions particulières, situé à l'entrée du hameau de Ranucchietto. L'objectif est de reproduire un effet de hameau avec, en arrière plan, un habitat plus diffus.

AUDg2 est un secteur destiné à une urbanisation plus dense sous forme de petit collectif, un pôle d'animation sociale (comprenant un groupe scolaire, la mairie annexe et une salle polyvalente) et un habitat individuel groupé dans l'objectif de création d'une nouvelle centralité (espaces publics, petits commerces). Cette zone se situe en contre bas de la route communale entre le hameau de Trova et le lotissement du même nom. Vouée à se densifier, elle mérite de jouer, par sa position excentrée de la RD81, un rôle central dans la formalisation du projet urbain. L'aménagement de la zone en complémentarité avec son environnement devra créer un véritable quartier.

AUDg 3-4 et 7 sont les secteurs destinés à des groupements ou projets d'ensemble suivant des prescriptions particulières.

AUDg5 désigne le secteur accueillant un projet privilégiant la réalisation de petits collectifs dans une zone dominée par les constructions individuelles à proximité du Col de Pruno, centralité en devenir. L'objectif est de diversifier le parc de logements sans nuire toutefois au paysage à fort caractère naturel de la zone.

AUDg6 occupe un espace en extension du village ; le projet est soumis à des prescriptions particulières. Ce secteur en continuité du village concerne une unité foncière stratégique qui permet un aménagement d'ensemble dans un esprit particulier : celui d'un maillage dense similaire à celui du village sous une forme architecturale liant tradition et modernité.

AUDg8 désigne le secteur soumis à un projet global d'aménagement à réaliser en une ou plusieurs phases situé dans le quartier de La Tuscia.

AUDg9 désigne le secteur de la Balisaccia soumis à un projet d'ensemble à dominante résidentielle en logements collectifs pouvant comporter des services publics et des commerces de proximité compatibles.

Note : En absence de référence à un secteur, c'est la règle générale qui s'applique.

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles. R331-1 et 2 du Code forestier.

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants, aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

L'installation de clôtures est réglementée par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; dans certains cas précis elles peuvent être soumises à déclaration suivant les dispositions de l'article R-421-12. Les murs et murs de soutènement sont régis par les articles R-421-9 et suiv.

Article AUD -1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et plus particulièrement :

- la création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration non liées au fonctionnement de la zone,
 - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement non liées au fonctionnement de la zone,
 - les activités industrielles,
 - les dépôts de toute nature à ciel ouvert,
 - les bâtiments à usage agricole ou forestier,
 - les surfaces commerciales de plus de 200 m² de surface de vente,
 - le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme),
 - l'ouverture de camping, de caravaning ou zones aménagées pour l'installation de constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière (habitations légères de loisirs R.444-3 du code de l'urbanisme) soumis à autorisations d'urbanisme,
 - les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière (habitations légères de loisirs R.444-3 du code de l'urbanisme) soumises à autorisations d'urbanisme,
 - les projets d'ensemble artisanaux, industriels ou commerciaux,
 - l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres,
 - les installations ayant la fonction d'entrepôt.
-
- **Sur les parties hachurées** (quadrillé vert) figurant au plan sont interdites toutes les occupations et utilisations sauf celles nécessaires à l'aménagement d'espaces verts intégrés aux projets de constructions acceptant, le cas échéant, des aménagements légers (bancs, poubelles, signalétique).
-
- **En outre, en AUDg9, les activités artisanales sont interdites**

Article AUD– 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations des sols décrites ci-après.

- Tout projet de 20 logements et plus comportera au moins 25% de logements locatifs au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. **De manière particulière, dans la zone AUDg9, le projet propose au moins 120 logements sociaux et une densité de l'ordre de 40 logements/ha avec une variation admise de plus ou moins 10%.**
- **Toutes constructions le long d'un ru** ou d'un cours, à condition qu'elles soient implantées à une distance au moins égale à 15 m au minimum.
- **Les activités artisanales**, à condition que leur installation ne génère pas de nuisances olfactives, sonores ou d'inconvénients incompatibles avec le voisinage et que les infrastructures existantes ou envisagées (voiries, équipements publics) soient en mesure de supporter les besoins de leur fonctionnement à leur ouverture et à terme.
- **Les commerces de détails**, à condition de ne pas dépasser 120 m² de surface de vente et d'être intégrés dans un ensemble bâti de logements
- **Les constructions sur les terrains de pentes supérieures à 15%**, à condition d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif public ou de bénéficier d'une dérogation préfectorale (loi sur l'eau) et que les bâtiments soient uniquement d'usage résidentiel non commercial.
- **Les aires de jeux ou de sports**, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- **Les activités hôtelières ou de restauration** ne peuvent être autorisées qu'à condition d'être raccordées à un réseau public d'assainissement.
- ~~Les installations ayant fonction d'entrepôts, les ateliers, les hangars et les établissements publics sur des terrains dont la pente ne dépasse pas les 10% avant travaux.~~
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise **la reconstruction d'un bâtiment après sinistre** de même surface et sans changement de destination, sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.

En outre, **de manière particulière** :

Les secteurs AUD indicés "g" sont soumis à un projet d'aménagement global qui prévoit la mise en place des réseaux :

Secteur AUDg2: la constructibilité est soumise à **un projet d'ensemble** autour du pôle d'animation sociale, à condition :

- que le projet comporte du logement collectif.

- que la partie hachurée figurant au plan soit préservée ou utilisée comme espace vert acceptant le cas échéant des aménagements légers.

Secteurs AUDg2, AUDg4, AUDg5, AUDg6, AUDg9: la constructibilité est subordonnée au raccordement à un réseau d'assainissement public.

Secteur AUDg7: la constructibilité est soumise à un projet dont le nombre de maisons individuelles sera au plus de 4 constructions et d'une surface de plancher maximale par construction de 200m².

Secteur AUDg8 : la constructibilité est soumise à projet d'ensemble.

SECTION II

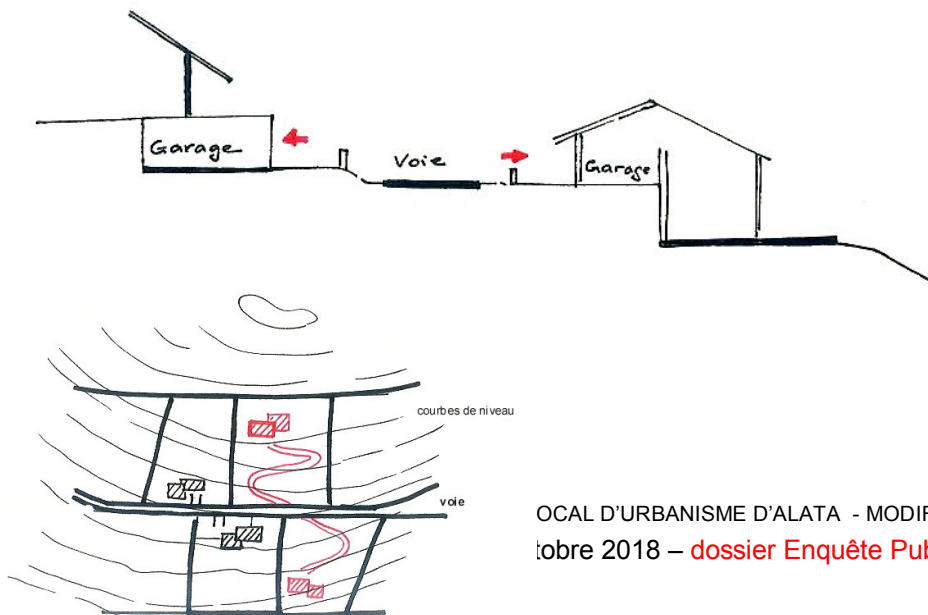
Conditions de l'occupation des sols

Article AUD- 3 Accès et voiries

a- Accès

- 1) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde.
- 2) Les ensembles de constructions devront préserver, si possible, la circulation piétonne entre chacun des ensembles et quartiers par des accès piétons adaptés.
- 3) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents. Si des mesures de sécurité l'exigent, l'implantation des portails pourra être réalisée à au moins 3 m. des voies.
- 4) En cas de forte pente, la création de voie d'accès en lacets successifs est à éviter ; l'accès véhicule se fera en une seule volée ou se prolongera par un accès piéton ou un escalier.

Il convient de préférer les accès directs à partir de la voie sur des terrains en pente : accès haut ou bas.



Terrain en pente : limiter la longueur des accès

En rouge sur le croquis : à éviter

- 5) Pour les voies à forte déclivité : une aire de rétablissement doit être aménagée à la sortie de l'accès privé ou du garage sur la voie ouverte à la circulation publique.
- 6) Les itinéraires piétons au cœur des hameaux **AUDa** doivent être maintenus.
- 7) Le secteur AUDg9 est accessible depuis la RD81 en un seul point ; un deuxième accès est autorisé en cas de réalisation d'une contre-allée.

b- Voiries

En AUDg9, les caractéristiques des voies sont indiquées ci-après dans un paragraphe particulier.

Dans la zone s'applique les règles suivantes :

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Elles devront répondre aux exigences de sécurité et être adaptées, le cas échéant, pour le ramassage des ordures ménagères.
- 2) Les nouvelles voies, sauf impossibilités techniques dûment justifiées, auront :
 - une largeur d'emprise minimum de 5ml avec une chaussée minimum de 3,5 ml pour une desserte de 4 logements maximum et une longueur de voie maximum de 50 ml ;
 - une largeur d'emprise minimum de 6ml avec une chaussée minimum de 4,5 ml dans les autres cas.

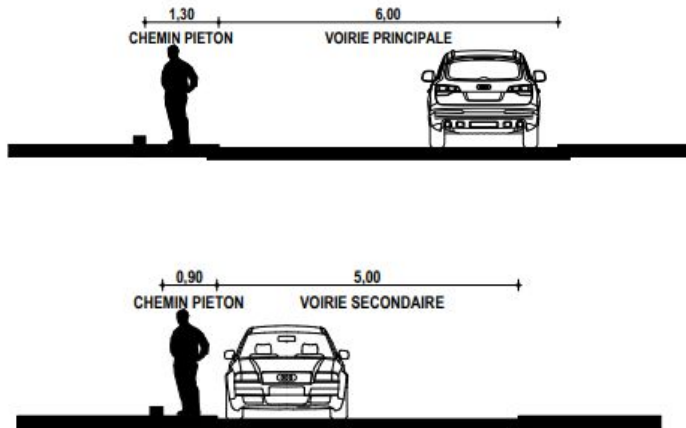
Dans tous les cas, une emprise cumulée d'au moins 1,50 mètre sera réservée aux circulations douces dans les profils en travers des voies.

En cas de création ou de réfection d'une voie d'une largeur supérieure à 12 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 10%, une emprise totale d'une largeur cumulée d'au moins 4 mètres sera dédiée aux circulations douces.

- 3) Les terrassements pour voirie doivent être réduits au minimum.
- 4) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative d'une zone destinée à l'urbanisation (U-AU-2AU) il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 5) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre, si possible, le maillage du secteur d'implantation.

- 6) Dans toutes les zones à urbaniser, la circulation piétonne doit être assurée par des voies spécifiques ou par des aménagements adéquats le long des voies à créer. Les nouveaux trottoirs auront une largeur de 90 cm.

En AUDg9 : Les trottoirs permettent la circulation de la petite faune et sont donc majoritairement au même niveau que la voie, et matérialisé par un revêtement distinct.



Article AUD- 4 Desserte par les réseaux

a- Eau Potable

Toutes les constructions ou installations qui, par leur destination, nécessitent une utilisation d'eau potable doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable.

b- Assainissement

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En absence provisoire du réseau public ainsi qu'en zone d'assainissement non collectif, toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Elles doivent être traitées prioritairement sur la parcelle ou à défaut sur une parcelle annexe ; la servitude ainsi créée doit faire l'objet d'un acte notarié. Pour les « lotissements », une parcelle pourra être consacrée à l'assainissement des différents lots.

La réglementation en matière d'implantation des installations par rapport aux limites s'appliquera à cette parcelle.

Dans les secteurs d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome autorisé de manière provisoire doit pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau public, sauf exceptions faites dans le cadre de l'application des dispositions autorisées par l'article L.1331-1 du code de la santé publique. Les conditions

techniques et financières sont définies par une délibération de la communauté d'agglomération du pays ajaccien.

S'appliquent les dispositions du SPANC en vigueur et l'arrêté préfectoral n°2012-143-0003 du 22 mai 2012 (joint dans les annexes sanitaires) qui précise, notamment, les distances d'implantation des dispositifs d'évacuation des eaux usées par rapport aux limites séparatives et par rapport aux cours d'eau. Celles-ci sont rappelées aux articles 6 et 7.

De manière particulière,

AUDg2, AUDg4, AUDg5, AUDg6 et AUDg9 : l'ouverture à l'urbanisation est soumise au raccordement à l'assainissement collectif public.

c- Eaux pluviales

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée. **Les revêtements des aires de stationnement, des espaces publics non carrossables, des chemins sont perméables.**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales par la réalisation d'ouvrages suffisamment adaptés.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet.

Si le dispositif est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Ces aménagements ne doivent pas occasionner des phénomènes d'érosion ponctuels sur le site récepteur, même si celui-ci est situé en dehors de l'unité foncière aménagée.

La priorité doit être donnée à un traitement des eaux pluviales par infiltration afin de limiter les rejets sur les fonds inférieurs.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage...) plutôt que par une utilisation systématique de bassins de rétention.

Il est strictement interdit de cuveler, de buser les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf, ponctuellement, au niveau de l'aménagement des passages des voies et accès.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel (rus, talwegs, cours d'eau) se fera avec l'accord des services compétents.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

Si les avaloirs et les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales existent mais doivent être détournés ou modifiés, ces travaux sont à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle impactée ou du porteur de projet, après validation des services techniques compétents.

De nouveaux ouvrages peuvent être imposés en bordure de voirie publique ou privée, à la limite de deux parcelles ou au maximum tous les 50m.

Lorsque la voie est publique, le dispositif créé sera à la charge du propriétaire de la voirie, de la commune pour les routes communales, du département pour les routes départementales ; lorsque la voie est privée, le dispositif créé sera à la charge du ou des propriétaires concernés par cet ouvrage ou, le cas échéant, par le porteur de projet.

AUDg9 : les eaux pluviales sont captées sur le site et dirigées vers des bassins adaptés.

d- Electricité et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain.

Cette disposition s'applique aussi sur le domaine public, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

AUDa : le réseau sera totalement enfoui sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

e- Eclairage

Il est conçu et disposé pour assurer la sécurité des lieux mais implanté et choisi pour réduire son impact environnemental en termes de consommation énergétique et de pollution lumineuse. Préférez les candélabres unidirectionnels par exemple.

Article AUD-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AUD -6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et les extensions des constructions seront implantées par rapport à l'axe des voies publiques à une distance fixée comme suit :

- au moins à 8 m. des routes communales, chemins ruraux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique,
- au moins à 20 m. de la RD81,
- au moins à 15 m. des autres routes départementales (cette distance est ramenée à 10 m pour les terrains ayant des pentes supérieures ou égales à 15%).

Ces distances ne s'appliquent pas aux voies privées, sauf pour celles qui seront cédées à la commune.

Ces distances ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique ni aux garages, qui peuvent s'implanter à 3 m de l'alignement, sauf le long de la RD81.

En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'approbation du P.L.U, celle-ci doit se faire dans l'alignement de la façade existante ou à au moins 3 m. de l'emprise publique.

Ces distances ne sont pas applicables aux les ouvrages techniques publics, dans la mesure où leur mise en place ne nuit pas à la sécurité routière.

Selon la situation de la parcelle à bâtir, cette disposition pourra s'appliquer sur tout ou partie des voies publiques la bordant.

De manière générale dans toute la zone : lorsqu'un **élargissement est envisagé** (figurant ou non sous forme d'emplacement réservé) par le service compétent, le recul pourra être augmenté de la largeur de l'emprise estimée.

Selon la situation de la parcelle à bâtir, cette disposition pourra s'appliquer sur tout ou partie des voies publiques la bordant.

Les constructions sont implantées à au moins 15 m. des berges, des rus et talwegs.

L'implantation des dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement doit être conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2012-143-0003 du 22 mai 2012 (joint dans les annexes sanitaires).

Elle est interdite à moins de 35 m :

- d'un captage déclaré ou autorisé de type collectif privé, concernant un usage de l'eau destinée à la consommation humaine ;
- d'un cours d'eau qui présente un lit permanent naturel et un débit suffisant une majeure partie de l'année.

Pour toute division parcellaire d'un terrain sur lequel est en service un assainissement autonome, il doit être veillé au respect des dispositions de l'arrêté préfectoral précité.

En outre, de manière particulière, dans les secteurs

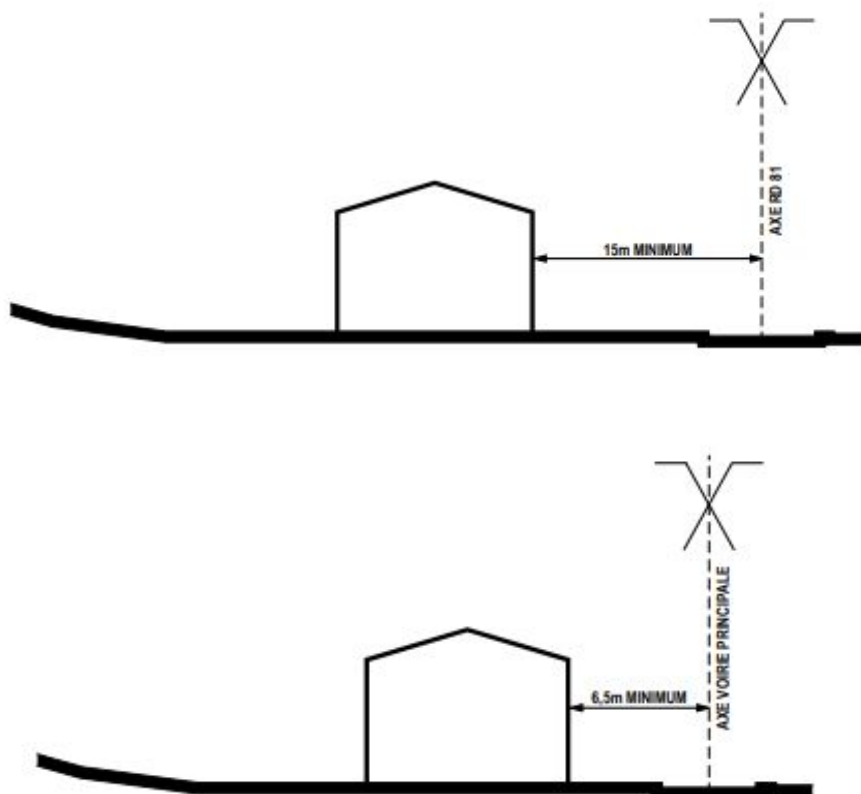
AUDa : Les extensions ou constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement de toutes voies publiques ou emprises publiques ou privées, sauf impossibilités dûment justifiées.

Elles peuvent être aussi implantées dans le prolongement des façades des constructions contiguës.

AUDg1 : à 10 m de l'emprise de la voie communale pour les immeubles collectifs.

AUDg6 : les constructions seront alignées à la voie. Un recul justifié par le parti d'aménagement sera admis.

AUDg9 : les implantations s'effectuent de la manière suivante à l'intérieur de la zone vis-à-vis des voies principales et le long de la RD81



Article AUD– 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De manière générale dans la zone et secteurs :

Les nouvelles constructions, les extensions et les volumes annexes pourront s'implanter en limite séparative à condition de ne pas créer d'ouvertures sur la façade mitoyenne.

Dans le cas contraire, la construction doit être édifiée à une distance au moins égale à $H - 2m$. (H étant la hauteur à l'égout de la façade la plus proche de la limite mesurée au point le plus bas).

L'implantation des dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement doit être conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2012-143-0003 du 22 mai 2012 (joint dans les annexes sanitaires) :

- pour les terrains présentant une pente supérieure à 5%, le dispositif d'évacuation des eaux usées après traitement doit être distant en tout point d'au moins 6 m. des limites séparatives du terrain.
- pour les terrains présentant une pente inférieure ou égale à 5%, la distance du dispositif d'évacuation des eaux usées après traitement peut être ramenée à 3 m. des limites séparatives du terrain après avis du SPANC.

Pour toute division parcellaire d'un terrain sur lequel est en service un assainissement autonome il doit être veillé au respect des dispositions de l'arrêté préfectoral précité.

Dans tous les cas, les piscines seront implantées à au moins 3 m.

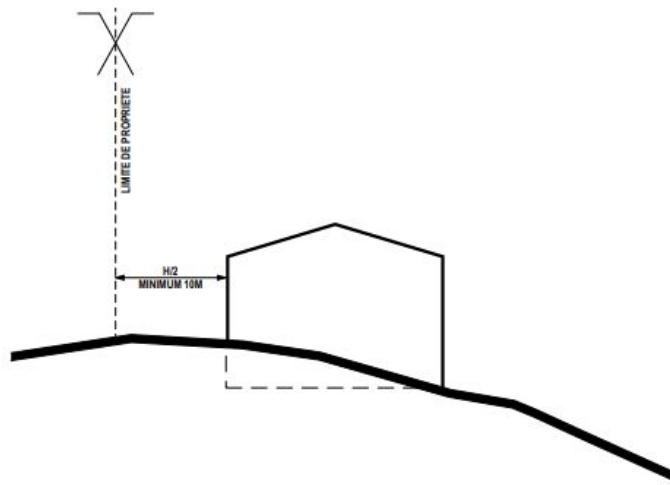
En outre, de manière particulière, dans les secteurs

AUDa :

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance inférieure ou égale à 2 m, à condition que la façade soit aveugle.

AUDb : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives en cas de mur aveugle.

AUDg9 :



Article AUD – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

AUDa : les constructions seront contiguës ou implantées à une distance minimale de $L=H/2$.

(H étant la hauteur à l'égout de la façade la plus proche de la construction mesurée au point le plus bas).

AUDb : les volumes annexes seront implantés à au moins 5 m. du volume principal.

AUD et AUDg4 et 5 : les constructions et extensions des constructions seront contiguës ou implantées à une distance de $L=H$.

(H étant la hauteur à l'égout de la façade la plus proche mesurée au point le plus bas).

AUDg1 : les constructions seront contiguës ou implantées à une distance minimale de $L=H/2$ sans être inférieure à 4 m.

AUDg2 :

S'il existe plusieurs corps de bâtiments, ceux-ci devront être ordonnancés et leur façade proche de la parallèle.

La distance entre les bâtiments d'immeubles collectifs ne pourra pas être inférieure à la hauteur maximale du bâtiment le plus haut.

~~AUDg3 : les constructions situées dans l'aire d'implantation signalée au plan auront au moins une façade mitoyenne.~~

AUDg6 : les constructions auront au moins une façade mitoyenne.

Ces dispositions s'appliquent aux volumes annexes mais pas aux piscines.

AUDg7 et AUDg8 : sans objet

AUDg9 :



Article AUD – 9 Emprise maximale au sol

AUD et AUDg non mentionnés ci-après : sans objet

Secteur AUDg1 : 30% du secteur

Secteur AUDg2 : 40% de la parcelle (hors projet de structure scolaire) dont 25% de cette emprise sera destinée pour les constructions de petits collectifs.

Secteur AUDg9 : 18% de la parcelle

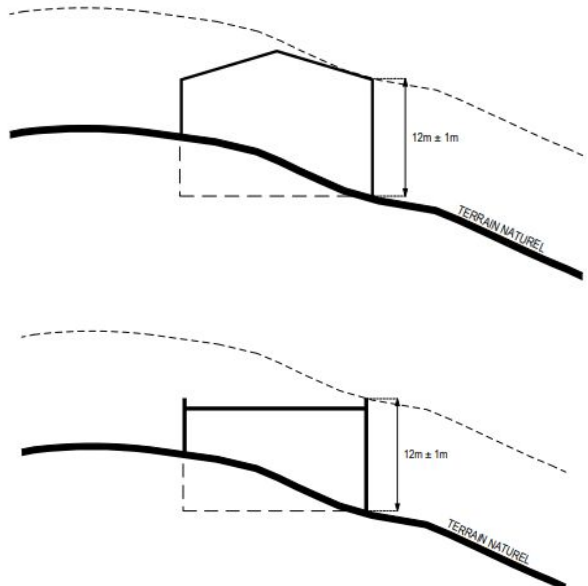
Article AUD – 10 Hauteur maximale des constructions

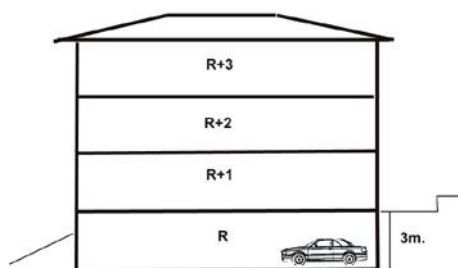
La hauteur à l'égout se calcule par rapport au premier plancher habitable.

La hauteur maximale se calcule à partir du sol naturel jusqu'au faîtiage. Ne sont pas prise en compte les antennes, cheminées, dispositifs de ventilation.

Les adaptations au sol ne peuvent pas disposer d'ouverture.

	Hauteur à l'égout	Niveau	Hauteur maximale de la construction
Construction d'habitat individuel, extension, annexe et rehaussement	7 m.	2 niveaux R+1	9 m
Hébergement hôtelier Habitat collectif	10 m	3 niveaux R+2	12 m
Ouvrages techniques publics	Sans objet	-	-
Volume annexe non habitable et leur extension	3,5 m	R+0	-
AUDa : nouvelles constructions mitoyennes et rehaussement de constructions existantes mitoyennes.	La hauteur maximale de référence pour la construction autorisée sera celle du bâtiment mitoyen le plus haut à condition que la nouvelle construction ne supprime pas une ouverture de la construction mitoyenne sur laquelle elle prend appui, sauf s'il y a accord du propriétaire. En cas de maintien de l'ouverture, la hauteur est ramenée à 30 cm en dessous de ladite ouverture.		

AUDa : nouvelles constructions non mitoyennes et rehaussement ou extension de constructions	7 m. 2 niveaux R+1 - Sans création de nouvelle surface de plancher : Hauteur d'origine, + 1 m pour les adaptations, les améliorations, les réhabilitations.
AUDb	Les rehaussements et les volumes annexes habitables ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la construction principale.
Autres constructions	7 m. - -
AUDg6	Constructions en rez-de-chaussée interdites
AUDg3	Rez-de-chaussée interdit dans l'aire d'implantation signalée au plan, obligatoire en dehors de celle-ci (4 m)
AUDg7	4 m. en rez-de-chaussée uniquement
AUDg9	<p>Commerce : RDC Logement : R+2 – R+3 Bâtiments publics : R+1</p> 



Dans tous les cas, pour les logements collectifs, les projets hôteliers et établissement public un niveau supplémentaire est autorisé en sous sol, enterré au moins sur les 2/3, pour la réalisation de stationnements souterrains. La hauteur de ce niveau ne pourra excéder 3 m.

Article AUD – 11 Aspect extérieur des constructions

Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Des modifications plus importantes sont autorisées sur les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle si elles justifient un retour à l'état d'origine. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des

perçements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet.

Les percements existants devront être maintenus dans la mesure du possible, sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

Des légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions ci-dessus.

Constructions neuves

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage.

Prescriptions réglementaires

1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

De manière- générale, sont interdits :

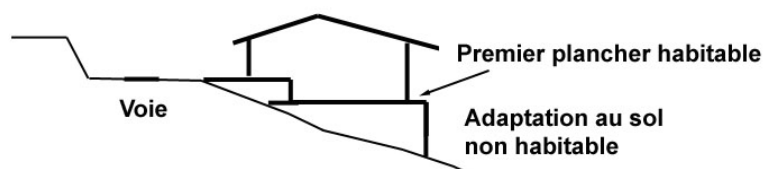
- Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet.
- Les implantations en lignes de crêtes ; le faitage de la toiture sera en dessous de celle-ci.

Pour les équipements publics, ces interdictions sont levées pour les aménagements liés aux voies publiques et à la consolidation des berges de ruisseau s'il n'existe aucune alternative technique dûment justifiée et s'il n'y a pas de contre indications environnementales.

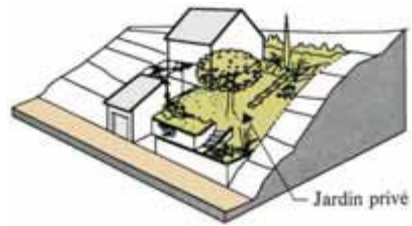
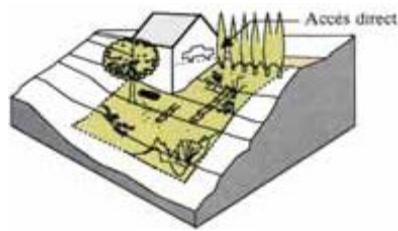
Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiées.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais sont limités à 200 cm par rapport au terrain naturel post construction.



De manière générale, les mouvements de terrains, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés.



2 – Styles des constructions

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale sauf en cas de volumes enterrés ou semi enterrés.

Sont interdits : les pastiches de constructions régionales.

3 - Toitures

Constructions neuves AUDa : en tuiles rondes ; les toits terrasses ne sont admis que de manière secondaire.

AUDb : la toiture est composée de 1 ou 2 pan(s) de style proche à celui de la construction principale.

Pour les constructions en bois ou apparence bois sont utilisées de préférence les tuiles bois, les bardeaux bois, ou les toits terrasses.

Habitat groupé, projet d'ensemble : le type de toitures est limité à un seul pour le volume principal. Un deuxième type est admis pour les volumes annexes ou les volumes de liaison.

Restauration – rénovation : **Sont à éviter** les modifications de pente de la toiture d'origine lors d'un rehaussement ; en cas de rehaussement d'une construction mitoyenne existante, celle-ci doit conserver la pente d'origine ou adopter celle de la toiture qu'elle jouxte.

4 – Volumes

Restauration – rénovation : respecter les volumes de la construction d'origine.

De manière générale, sont interdits : les volumes circulaires, les tours.

5 - Façades et ouvertures

Constructions existantes

Les nouvelles ouvertures doivent être de même gabarit que celles existantes et ne doivent pas affecter la qualité de la construction.

6- Matériaux

Les matériaux apparents, dont ceux des clôtures, doivent conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les constructions en bois, le bardage doit être privilégié aux rondins bois.

Sont interdits :

- les tôles, les plaques en PVC et assimilées dont les bardages métalliques,
- les supports d'enduits à nu (parpaings, briques...).

En outre **en AUDa et AUDb**, le bois doit rester secondaire.

7 - Coloration

Les teintes doivent s'apparenter de la teinte générale du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elle doit se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation :

Palette de couleurs disponible en mairie.

Pour les constructions en bois, les tons clairs, "miel"... doivent rester très secondaires.

Sont interdites

- *Sauf pour les menuiseries, les teintes vives et trop foncées*
- *Les tuiles "rouge vif".*

8 - Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

Rappel :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront de préférence de composition simple (de préférence grillade discret, piquet bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées.

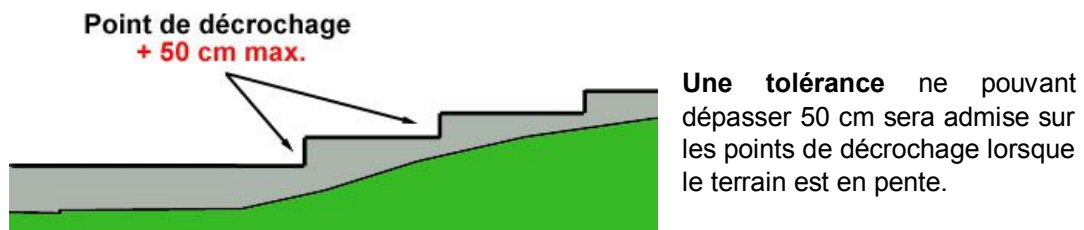
La disposition est la suivante : espace privé/grillage/plantations/espace public.

Les **nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique** devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique, sauf dans le cas de murets anciens existants et qui ne nuisent pas la sécurité routière ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Des dispositions différentes sont admises pour les **murs de soutènement** si la topographie ou les mesures de sécurité le justifient

Si elles sont maçonnées, elles auront un aspect adapté à la construction principale. Pour les projets d'ensemble, les clôtures devront être de styles similaires.

Uniquement maçonnée, elle ne pourra excéder 1,20 m.

Dans les autres cas, la hauteur ne pourra excéder 1,80 m.



Pour les limites séparatives, les clôtures doivent être simples (grillages discrets), doublées d'une haie vive. L'utilisation de la végétation présente initialement sur la parcelle doit être privilégiée.

Dans tous les cas, plusieurs sections non maçonnées seront prévues pour faciliter la circulation des espèces animales.

Les murs de soutènement doivent autant que possible être conçus en terrasses pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale conseillée de 180 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité.

Portails : non obligatoires.

De manière particulière,

Projet d'ensemble : Dans le cas de clôtures entre les lots/parcelles, elles seront uniformes ou de style similaire pour l'ensemble des lots suivant les prescriptions réglementaires qui s'appliquent à la zone.

AUDa : pas de recul obligatoire.

Des dispositions différentes sont admises pour assurer l'alignement des nouvelles clôtures avec celles existantes, pour assurer une cohérence entre la clôture et la construction principale. Pour des raisons urbanistiques, la clôture donnant sur l'espace public peut être interdite ou devra être dans l'alignement de la façade du bâtiment principal.

AUDg1 : Immeubles collectifs : muret en granit d'une hauteur maximale de 0,8 m. et sans grillage. Aucune fermeture à l'entrée de la parcelle initiale.

Habitat individuel : même disposition qu'AUD.

AUDg6 : les clôtures sont interdites sur la façade principale donnant sur la voie ouverte au publique

AUDg9 : les clôtures maçonnées à l'intérieur de la zone sont interdites sauf autour des équipements présentant un danger comme le bassin d'eaux pluviales. Les clôtures comporteront le cas échéant des passages réguliers et adaptés à la circulation de la petite faune en particulier la tortue d'Hermann. Elles sont végétales ou végétalisées en cas de pose de clôture grillagée ou maçonnée.

Etablissements publics : pas de réglementation.

Sont particulièrement interdits :

- les ensembles de logements fermés par des clôtures,
- les niches incorporées dans l'ouvrage,
- les claustras, les tubes, les barbelés,
- le couronnement de murs par des tuiles, pierres,
- les balustres,
- les poternes,
- les clôtures maçonnées non enduites,
- les canisses et toiles synthétiques.

9- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront être réalisées dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine : géométrie, volumétrie, teintes et matériaux, sauf dans le cas d'un parti architectural fort qui justifie des variations de ces aspects.

Les vérandas sont uniquement autorisées dans le projet initial d'une construction neuve.

Sont interdits : la fermeture des loggias et balcons par des baies.

10 – Volets et fermetures

Construction nouvelle : de style identique sur l'ensemble de la construction.

Restauration – rénovation- extension :

Leur type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

Dans la mesure du possible, sur l'habitat ancien traditionnel, il conviendra de :

- conserver les volets traditionnels qui peuvent l'être ; les volets devant être remplacés seront identiques ou similaires,
- poser les volets au nu extérieur de la façade.

Les volets en PVC, aluminium sont autorisés à condition que leur aspect soit similaire aux volets d'origine.

De manière générale, les volets roulants – excepté sur l'habitat ancien traditionnel où ils sont interdits - devront être intégrés dans la maçonnerie.

Sont interdits en AUDa :

- les volets roulants, les persiennes en tapées.

11- Boîtes aux lettres

Leur pose doit être soignée ; les regroupements doivent être privilégiés.

12- Local ou emplacements poubelles

Pour tout projet d'habitat groupé dépassant deux constructions, un local poubelle aménagé et accessible depuis la voie publique est obligatoire :

Nbre de logements	Surface minimum en m ²
2	3
3 à 6	6
7 à 9	8
10 à 11	9
12 à 13	10
14 à 18	15
19 à 22	18
22 à 25	20

Ces surfaces peuvent être divisées, au sein d'un même projet, en plusieurs points de collecte dont la taille est fixée au regard du nombre de logements desservis par le local poubelle.

Les caractéristiques techniques de ces locaux ou emplacements doivent être validées par les services compétents, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) en l'espèce.

AUDg9 : les locaux sont disposés à proximité des bâtiments et de manière accessible par les camions de ramassage de la CAPA.

13 - Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article, ou peuvent être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

14- Petit patrimoine rural et éléments d'intérêts sur la parcelle

Doit être préservé et intégré au projet tous éléments du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

15 – Antennes, paraboles et système de climatisation

Ces éléments ne doivent pas être visibles depuis les voies ou espaces publics.

Ils seront installés au sol ou, à défaut, en façades secondaires.

Pour les paraboles posées en façade secondaire, il convient de choisir des tons et des teintes adaptés à ceux de la façade d'appui ou des modèles discrets (réduits).

Pour les **logements collectifs**, on autorisera une seule antenne et parabole par immeuble.

Les antennes de radio-télécommunications d'intérêt collectif seront d'une teinte adaptée au site support.

Interdits en AUDa : sur les façades donnant sur la voie publique.

Article AUD – 12 Stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il sera fait application des dispositions de l'art. R332-17, R 332-24 du code de l'urbanisme (taxe à la commune).

a. Les emplacements – modalités d'application

Le stationnement des véhicules (même des deux roues) doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement doit être en adéquation avec la nature de l'activité considérée en incluant les besoins pour le personnel.

Pour les activités non prévues ci-dessous, il convient de se référer à la norme fixée pour l'activité de nature la plus proche (compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement, voirie comprise).

Dans le cadre du **PDU**, des emplacements réservés aux transports publics pourront être exigés.

AUDa : sans objet

Pour les logements collectifs et toutes activités économiques induisant la création de plus de 20 emplacements de stationnement, 1/3 de ceux-ci seront intégrés au bâti.

Les revêtements des aires de stationnement sont de préférence perméables

Habitat individuel siteur	1 pl. pour 2 logements
Foires ou groupement	2 pl. à l'intérieur de la propriété
Equipement	
Appartement et logement collectif	1 pl. par classe
Crèche	1,5 pl. par studio
Établissements d'enseignement du 2^e degré	2 pl. par classe et 1 pl. banalisées

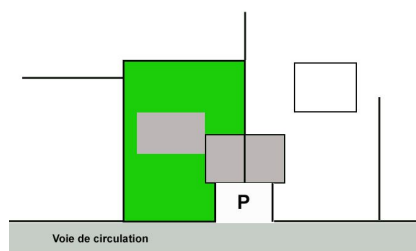
degré	
Terrain de sport	10% de la surface du terrain
Salle de réunion	1 pl. pour 5 pers. assises
Autres lieux recevant du public	40% de la surface de plancher
Activités	
Etablissement artisanal (sans accueil de public)	30% de la surface de plancher
Entrepôt (sans accueil du public)	30% de la surface de plancher
Commerces ou bureaux de moins de 100 m ²	4 pl. au minimum
Commerces ou bureaux de 100 m ² à 499 m ²	1 pl. minimum pour 20 m ² de surface de plancher
Hôtel et restaurant	1 pl. pour 15 m ² de salle de restaurant et 1 pl. par chambre
Place de stationnement pour personnes à mobilité réduite	
Installations neuves ouvertes au public	1 pl. aménagée pour 50 pl. et au moins une place dans tout les cas en deçà de 50 pl.
Bâtiments d'habitation collectifs neufs	1 pl. aménagée pour 20 pl. et au moins une place dans tout les cas en deçà de 20 pl.

le projet appliquera un ratio d'au moins 1,35 par logement et comportera au moins 50% en sous-sol ou couvert.

Le projet prévoit des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Rappel : pour les logements locatifs financés par l'Etat (logements locatifs sociaux), et en vertu de l'ordonnance du 16 novembre 2011 portant modification de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être imposé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de leur construction.

Aire de stationnement privée non close



b- Les zones de manœuvre

Pour les activités commerciales et artisanales induisant une circulation anormale de poids lourds, ces zones seront indépendantes des voies publiques.

Dans le cadre du PDU, la création d'emplacements réservés aux transports publics pourra être exigée. En AUDg9, il est obligatoire le long de la RD81.

Article AUD– 13 Espaces libres et plantations

a - Les espaces boisés

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

Les alignements d'arbres ou individus exceptionnels représentant un intérêt patrimonial à protéger au titre du paysage sont indiqués sur le document graphique.

b - Les plantations

La végétation arborescente du terrain devra être maintenue autour de la construction. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre à haute tige d'une essence locale avec une hauteur minimale de 2 m et d'une tige de 10 cm de diamètre minimum. (Ex : chênes, oliviers, cyprès, lentisques...).

En AUDg9, au moins 60% sont des espaces non imperméabilisés et 19000 m² en espaces verts continus ; les arbres plantés le long des voies et dans le parc auront un diamètre d'au moins 20 cm.

Il convient de préférer le maintien des arbres et arbustes de la parcelle, et/ou l'introduction d'essences à feuillages persistants ou des essences présentes dans l'environnement immédiat et adaptées au climat local.

Les aires de stationnements devront être plantées :

1 arbre à haute tige pour 4 emplacements ou 2 ml de haie vive pour deux emplacements.

Les murs de soutènement, les talus, le front des excavations et les clôtures donnant sur la voie publique seront dissimulés par des plantations :

- un arbre ou arbuste ou plantes grimpantes tout les 2 m linéaire
- sur les talus (remblais) 1 arbre à haute tige (2 m minimum) à feuillage persistant pour 50 m².

Pour les projets d'ensemble, les hôtels, les établissements publics et bureaux et AUDg1, 30 % de la superficie du terrain doit être réservée en espace libre de jardin, de détente, de loisirs. Cette surface n'inclut en aucun cas les aires de stationnement, qui seront bien identifiées.

En outre, s'ajoutent aux prescriptions ci-dessus les interdictions suivantes :

AUDg1, AUDg3, AUDg6, AUDg7, AUDg9 : essences exotiques de plus de 2 m. de haut à l'âge adulte interdites (palmiers, eucalyptus, mimosas).

De manière générale sont interdites :

Les espèces dites envahissantes dont la liste figure en annexe.

Sont à éviter : *les essences fortement consommatrices d'eau*

Sont interdites les espèces envahissantes (cf.annexes du règlement)

c – Aires de jeux, jardins

Pour un projet supérieur à 10 lots ou un projet d'ensemble supérieur à 15 000 m²: il convient de prévoir au moins un espace de jeux pour enfants et autres jardins aménagés (bancs). Le site retenu sera de pente inférieure à 10 % et ne sera pas excentré du maillage de constructions.

Les stationnements sont exclus de ces espaces.

SECTION III

Possibilités maximales d'occupations des sols

Article AUD – 14 Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Performance énergétique et environnementale

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Article AUD – 15 Performance énergétique et environnementale

Sans objet

Article AUD – 16 Infrastructure et réseaux de communication électronique

Sans objet