

## **ZONE UDb**

### **Caractère de la zone**

Zone résidentielle correspondant au lotissement des Bas d'Alata.

## **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 suivants.

## Article UDb -1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que les constructions d'habitat, les annexes et aménagements liés à celui-ci.

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

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 édifée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.

## SECTION II Conditions de l'occupation des sols

---

### Article UDb– 3 Accès et voiries

#### a- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde.

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.

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.

#### b- Voiries

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 édifées. Elles devront répondre aux exigences de sécurité et être adaptées, le cas échéant, pour le ramassage des ordures ménagères.

### Article UDb– 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 d'assainissement public.

#### c- Eaux pluviales

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

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 lorsque 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 qu'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 conçu 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.

#### **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.

## Article UDb-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

## Article UDb -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, comme suit:

- au moins à 8 m. de la route communale ou, à défaut, en référence à la distance de la façade de la construction existante la plus proche de ladite voie.
- au moins à 20 m. de la RD81 .

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.

**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 pour 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.

## Article UDb– 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Sans objet

## Article UDb – 9 Emprise maximale au sol

Sans objet

## Article UDb – 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur se calcule par rapport au premier plancher habitable.  
Les adaptations au sol ne peuvent pas disposer d'ouverture.

<b>AUDb</b>	les rehaussements et les volumes annexes habitables ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la construction principale.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Article UDb – 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 percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être décrits 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 construction 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 :

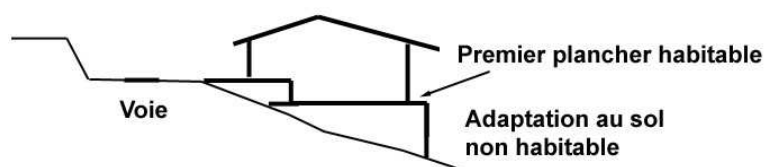
- les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais-remblais du projet ;
- les implantations en lignes de crêtes ; le faîtage de la toiture sera en dessous de celle-ci.

**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 en l'absence de contre indications environnementales.

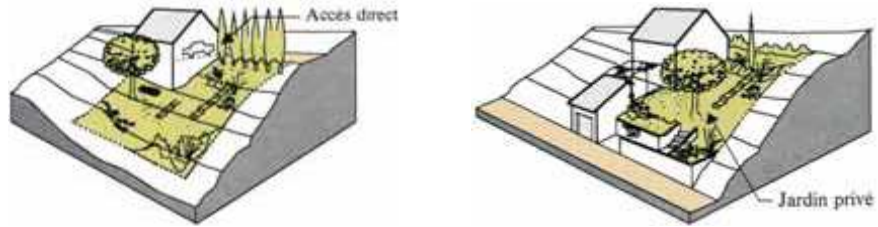
**Dans tous les cas**, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

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 ; ils 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

Elles seront d'un style proche de celui de la construction principale.

**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** : il convient de 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.

Le bois doit rester secondaire.

**Sont interdits** :

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

## 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 :

**Une palette de couleurs** est 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, piquets bois, haie vive sans grillage) et les haies vives d'essences locales du site ou plantées.

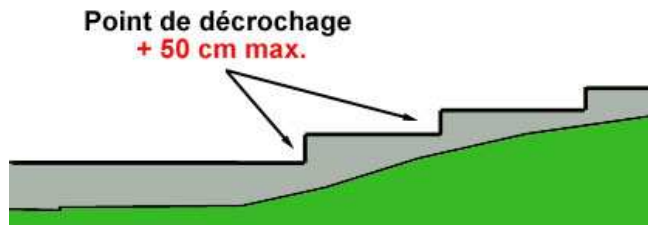
La disposition est la suivante : espace privé/grillage/plantations/espace public.

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, la clôture elle ne pourra excéder 1,20 m.

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



**Une tolérance** ne pouvant dépasser 50 cm sera admise sur les points de décrochage lorsque le terrain est en pente.

**Pour les limites séparatives,** les clôtures doivent être simples (grillages discrets) et 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.

**Les portails** sont non obligatoires.

**Sont strictement 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.

**Est interdite** : la fermeture des loggias et balcons par des baies.

### **10 – Volets et fermetures**

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

#### **Restauration – rénovation- extension :**

Le 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 :

- conserver les volets traditionnels qui peuvent l'être ; les volets devant être remplacés seront identiques ou similaires ;
- les volets seront posés 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**, en cas de pose de volets roulants, sauf sur l'habitat ancien traditionnel où ils sont interdits, ceux-ci doivent être intégrés dans la maçonnerie.

### **11– Boîtes aux lettres**

Leur pose doit être soignée et 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 :

<b>Nbre de logements</b>	<b>Surface minimum en m<sup>2</sup></b>
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 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.



### **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 être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

### **14 – Antennes, paraboles et système de climatisation**

Ces éléments ne doivent pas être visibles des 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 choisir des modèles discrets (réduits).

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

## **Article UDb – 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).

## **Article UDb– 13 Espaces libres et plantations**

### **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...).

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 m<sup>2</sup>.

**De manière générale sont interdites :**

*les espèces dites envahissantes dont la liste figure en annexe.*

**Sont à éviter :** *les essences fortement consommatrices d'eau (laurier rose, mimosas, eucalyptus, bambou...) et fortement inflammables (mimosas, cyprès, bruyères, lauriers, résineux, eucalyptus).*

**SECTION III**  
**Possibilités maximales d'occupations des sols**

---

**Article UDb – 14 Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

**SECTION IV**  
**Performance énergétique et environnementale**  
**Infrastructures et réseaux de communication électronique**

---

**Article UDb – 15 Performance énergétique et environnementale**

Sans objet

**Article UDb – 16 Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Sans objet