



Ville
d'Ajaccio

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

Règlement

ZONE UC

PRESCRIPTION PAR DCM (ou DCM) DU 23/07/2003

ARRET PAR DCM DU 28/06/2012

ENQUETE PUBLIQUE DU 15/11/2012 AU 18/12/2012

APPROBATION PAR DCM DU 21 mai 2013, exécutoire le 23 juin 2013

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 RN 194.

Elle comprend un sous - secteur :

- UCa de moindre densité et/ou hauteurs : route des sanguinaires, quartier du Belvédère, Aspetto et Hauts du Vazzio où les constructions sont plus aérées

Certaines parties du territoire de la zone UC sont concernées par le risque « inondation » et/ou par des risques « technologique » et/ou par le risque Mouvement de Terrain et/ou par le Risque Incendie (voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du P.L.U.). 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 UC est concernée par le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (voir titre I - article 31).

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme, en zone UC et UCa, délimitées au plan de zonage des secteurs, en cas de construction, il sera imposé :

- la réalisation de 50% de logements sociaux pour les opérations de 30 à 79 logements dont 30 % en PLUS et PLAI et 20 % en PLS
- de 25% de logements sociaux pour celles comportant 80 logements et plus.

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

Voir article 26 du TITRE I du présent règlement

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.
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. Les constructions à usage agricole
12. Dans les zones incluses :

- dans le PPRI de la Gravona, (ou du Prunelli ou du PPRI urbain) 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 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 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. Conformément aux possibilités offertes par l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de plus de 30 logements, 25% des logements de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.
Le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure. (article 27 du TITRE I du présent règlement)
4. Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans les zones incluses :
 - dans le PPRI de la Gravona, du Prunelli ou du PPRI urbain- 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.

-

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.

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 : 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 permettant de 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 :

- Tous les rejets d'eaux 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 l'emprise de la construction.
- Les couloirs naturels des vallons doivent être préservés.
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées.
- Les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à la crête des berges et aux sommets des talus amonts des routes.
- Les accès, aménagements, réseaux (eau- gaz- câbles ...) et tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et ne pas les aggraver y compris 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.

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 la 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.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

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.

ARTICLE UC5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

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 extérieur.
2. En respectant 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. En respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe du canal de la Gravona

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 autorisées 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.

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.

ARTICLE UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 35 % de la superficie de la parcelle.

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.

ARTICLE UC11 - 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 contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

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 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.

ARTICLE UC12 - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales :

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.
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.

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. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
4. 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. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

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).

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

- 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.
- 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 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 10 % 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 1,00 en zone UC
 - 0,80 en secteur UCa.
2. Pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier :
 - Non réglementée.