

# 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'ordonnement 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)