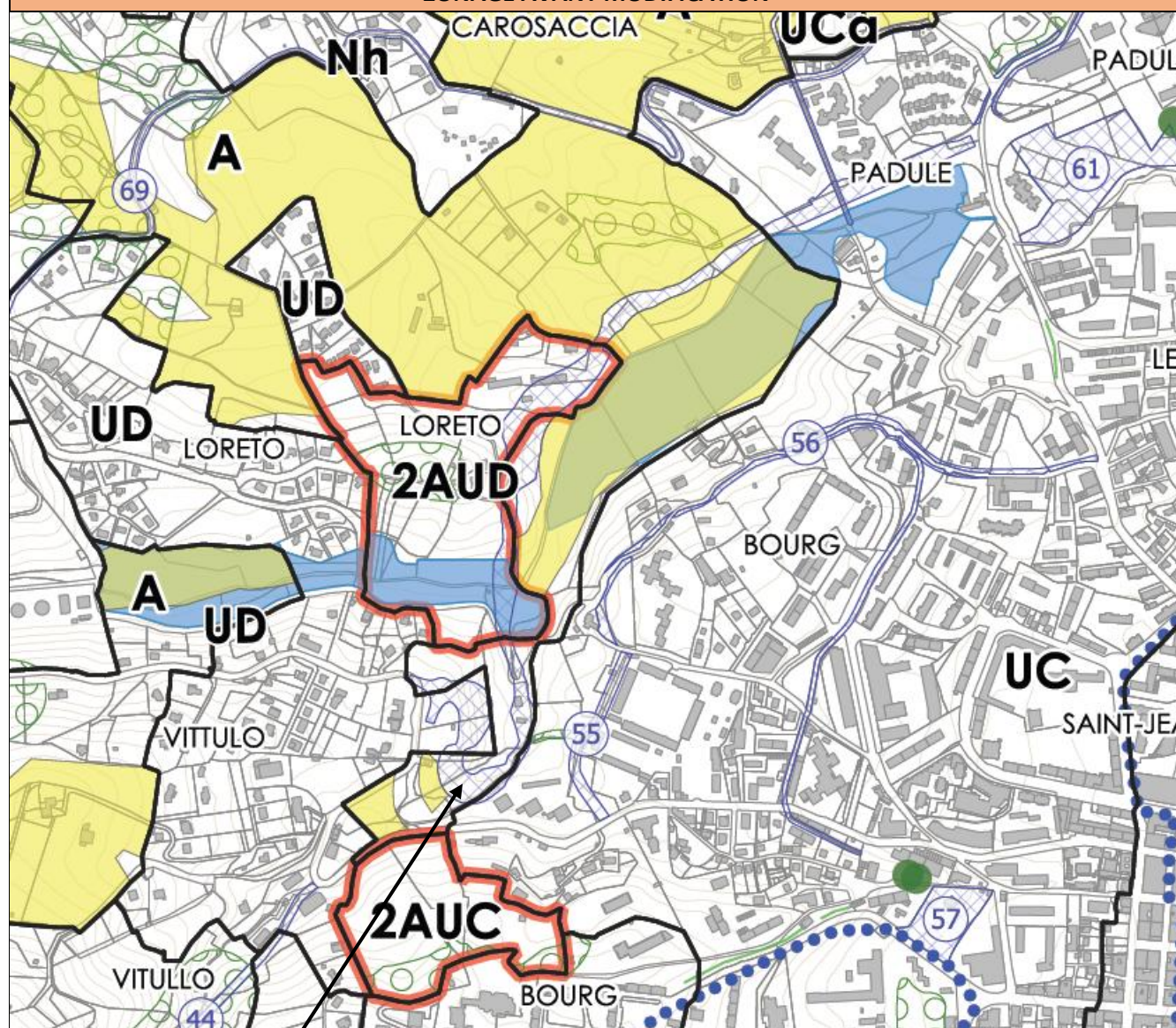

Modification du Plan Local
d'urbanisme de la ville d'Ajaccio
***Projet du prolongement routier du
boulevard urbain d'Ajaccio***

Pièces du PLU avant - après

ZONAGE AVANT MODIFICATION

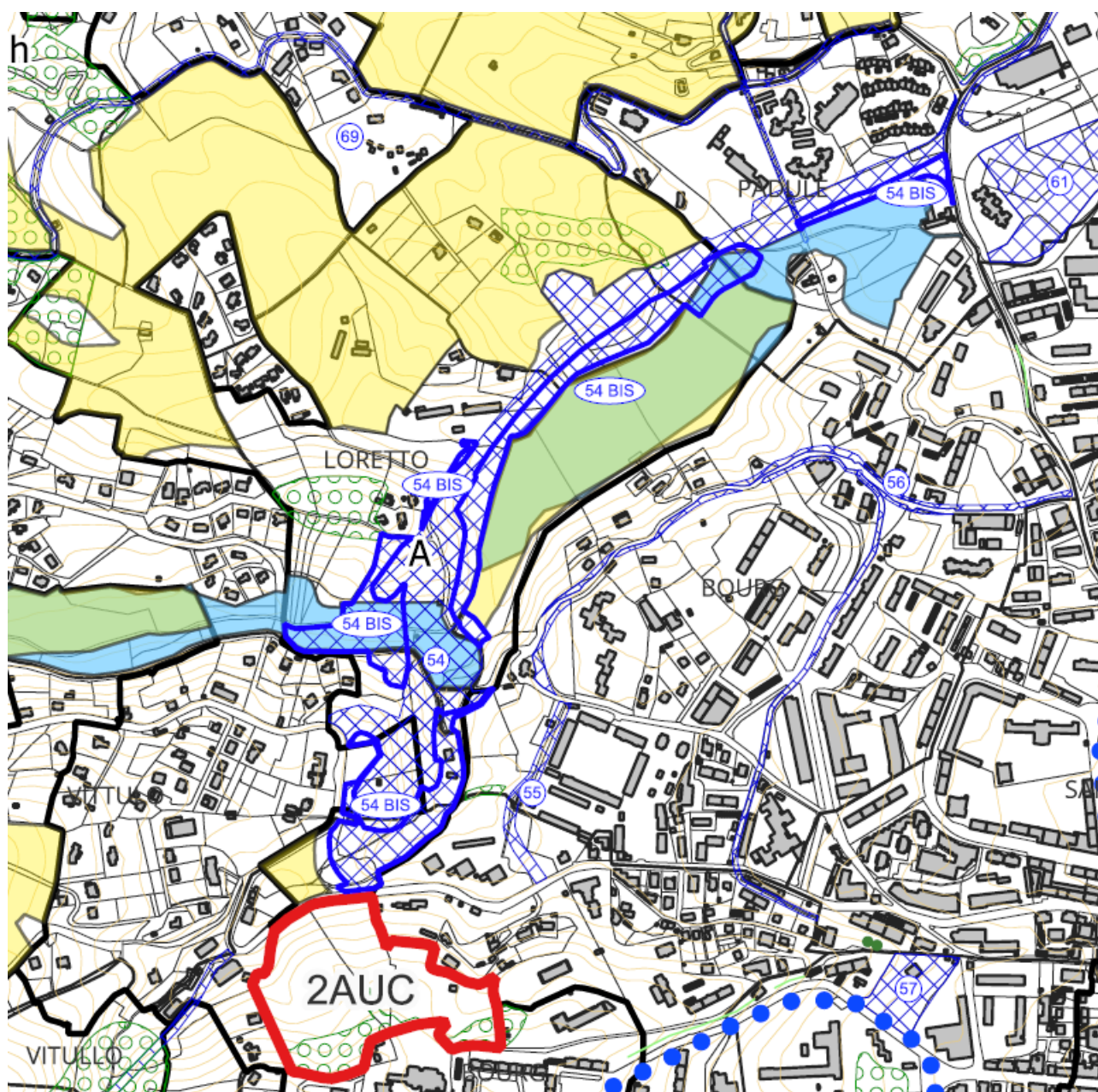


PLU prescriptions

-  Emplacements réservés pour voirie et équipements
-  Servitude zone d'extention de crue
-  Périmètre des secteurs soumis à OAP
-  Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) où toute nouvelle construction est interdite dès le premier mètre carré jusqu'au 24/11/2024
-  Espaces Stratégique Agricole (ESA) délimité par le PLU
-  Espace Boisé Classé
-  Arbres remarquables (L. 151-19)
-  Eléments paysagers (L. 151-19)
-  Corridor écologique (L. 151-23)

ER 54 création du
prolongement de la Rocade

ZONAGE APRÈS MODIFICATION



ER 54 : voirie de prolongement du boulevard urbain

ER 54 bis (en gras) : espaces de compensation et aménagements paysagers du prolongement du

PLU prescriptions

- Emplacements réservés pour voirie et équipements
- Servitude zone d'extension de crue
- Périmètre des secteurs soumis à OAP
- Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) où toute nouvelle construction est interdite dès le premier mètre carré jusqu'au 24/11/2024
- Espaces Stratégique Agricole (ESA) délimité par le PLU
- Espace Boisé Classé
- Arbres remarquables (L. 151-19)
- Eléments paysagers (L. 151-19)
- Corridor écologique (L. 151-23)

Afin de prendre en compte ces modifications les planches graphiques suivantes ont été modifiées : planche d'ensemble A0, planches details A8 et A14.

RÈGLEMENT ÉCRIT APRES MODIFICATION

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes et à l'exception des secteurs AR, AL et ARL :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières

- Les constructions à usage d'habitation, la restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 200 m² de surface de plancher extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :

Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m² de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par exploitation

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles ne peuvent être admises qu'en continuité du bâtiment principal de l'exploitation auquel elles se rattachent.

- les activités destinées à l'accueil touristique, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.

- Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs à condition que leur implantation soit compatible avec le caractère de la zone, et après examen de leur insertion dans le paysage.

- Les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation.

- En secteur, les aménagements légers en application et sous les conditions de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.

2. En secteur AL :

- Pour rappel, conformément à la loi Littoral, dans les espaces proches du rivage, les installations et occupations du sol autorisées doivent obligatoirement être situées en continuité de l'urbanisation existante, à l'exception des travaux et ouvrages mentionnés aux dispositions communes à la zone A du présent règlement.

3. En secteur AR, et ARL :

Peuvent être autorisés uniquement les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés. Dans le secteur ARL, la construction doit être obligatoirement en continuité de l'urbanisation existante.

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. En secteur Ac :

- Sont autorisées toutes constructions nécessaires à l'activité agricole et incompatibles avec les secteurs urbains résidentiels tels que les chais.

5. En tous secteurs

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 200 m² de surface de plancher extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :

Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie

cumulée inférieure à 20 m² de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par exploitation.

- Les infrastructures et ouvrages de voirie faisant l'objet d'un emplacement réservé qui répondent à un objectif de service public ou d'intérêt général, ainsi que leurs aménagements, équipements et installations techniques, hydrauliques, environnementaux et paysagers.

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

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

- dans le PPRI, le PPRT Mouvement de terrain et le PPRT Engie Loretto et relevant de la seule réglementation de ces plans.

et/ou

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

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

et/ou

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

et/ou

Dans les secteurs L « Aléa limité », les occupations ou utilisations du sol sont admises sous conditions ci-après : Par rapport aux risques d'éboulements rocheux (Eb ou Em) : toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la mise en sécurité préalable du projet par le maître d'ouvrage. A savoir :

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

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

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

et/ou

- Les occupations ou utilisations du sol admises par le présent article ne sont pas autorisées dans le secteur Z1 exposé à des risques technologiques dans lequel toute implantation, installation nouvelle ou extension sont interdites.

Dans le secteur Z2 pourront exceptionnellement être admis à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes, qu'ils aient une capacité d'accueil limitée (commerces de proximité, annexes de services publics) et qu'ils soient adaptés à la protection des populations.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

AVANT MODIFICATION :

Nouveaux numéros d'ER	DESCRIPTION	SURFACE EN M²	BENEFICIAIRE	Estimation DU PROJET	Calendrier de réalisation
54	Création du prolongement de la Rcade	37868	CDC	15 M€	2025-2028

APRES MODIFICATION :

Nouveaux numéros d'ER	DESCRIPTION	SURFACE EN M²	BENEFICIAIRE	Estimation DU PROJET	Calendrier de réalisation
54	Voirie du prolongement du boulevard urbain	27279	CDC	15 M€	2025-2028
54 Bis	Espaces de compensation et aménagements paysagers du prolongement du boulevard urbain	41930	CDC		