

CHAPITRE III – ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat dense, en majeure partie existante à caractère résidentiel et essentiellement pavillonnaire. La zone UC est déjà fortement occupée par des constructions individuelles ou groupées, et par des immeubles collectifs. Des commerces peuvent y être implantés.

Elle comporte :

- Le secteur UCa à vocation d'habitat mixte, dont l'aménagement intégral ou des parties restantes non encore bâties devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce en raison de sa superficie foncière, de sa topographie et de son contexte urbain et paysager.
- Les secteurs UCas (Douy) et UCaas (Balcon) concernant des parcelles à vocation d'habitat social exclusivement, en groupements d'habitations ou petits collectifs.
- Le secteur UCb concernant un espace en bord de mer, occupé par des habitations "traditionnelles" (villas) édifiées sur parcellaire important et avec une densité moindre.
- Le secteur UCd en bordure de la route de Madeloc, où la hauteur de construction est limitée pour assurer une bonne intégration paysagère
- Le secteur UCe (Creu de la Força) récemment bâti en opération d'ensemble.
- Les secteurs UCf destinés à une urbanisation de faible densité et recouvrant plusieurs entités :
 - Celle du « Faubourg » subordonnée à la réalisation d'aménagements concernant le pluvial du Coma Chéric,
 - De l'autre côté de la voie ferrée, celle du centre de plongée, où l'accessibilité limitée ne permet pas de nouvelle construction
 - celle limitrophe à la « résidence d'Ambeille » subordonnée à un accès par le lotissement existant et à la production d'une étude géologique concernant la tenue des sols et des ouvrages de soutènement qui pourraient être rendus nécessaires
 - Celle du « Correc d'en Baus » où la configuration et l'étroit accès routier induit un nombre limité de logements.
- Le secteur UCh concernant l'urbanisation périphérique autour du coeur (UAh) du hameau du Vall de Pintes.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en UC :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
- b. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- c. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- d. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- e. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- g. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- h. Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.
- i. Les constructions et clôtures à moins de 6 mètres de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
- j. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI)
- k. En UCa, UCas, UCas, UCb et UCh, toute construction ou installation ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient réduites en terme de quantité et de qualité.
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvéient pour la commodité du voisinage,
 - les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d. En UCa, les constructions seulement dans le cadre avec une procédure d'aménagement d'ensemble (lotissement,...).
- e. Dans les secteurs UCas et UCaas, les constructions destinées au logement social.
- f. En UCd, la réhabilitation, la réaffectation ou la reconstruction de la construction existante sous réserve de ne pas modifier le volume bâti.
- g. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- a. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- b. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la

visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- c. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- d. Les nouveaux accès directs sur la RD 114 et la Route de Madeloc sont interdits

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

3. Eaux pluviales

- g. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- h. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- i. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Dans les secteurs UC, et UCa, UCas, UCaas, Ucb, UCd et Uce :

a. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacements réservés) et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant être inférieure à :

- 15 mètres de la RD 114 et de la Route de Madeloc,
- 5 mètres des autres voies,
- et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

b. Cependant dans le secteur UC :

- En aval de la Route de Madeloc et jusqu'à la zone 1AU d'Ambeille: l'implantation de constructions ou de parties de constructions dans une bande distante entre 7 et 15 mètres de l'alignement de la voie est autorisée, sous réserve que leur hauteur soit à 1 mètre minimum en dessous du niveau de la voie.

- Sur la séquence du Creu de la Forca longeant la Route de Madeloc jusqu'au giratoire reliant la RD114 : la marge de recul obligatoire par rapport à la Route de Madeloc est réduite à 7 mètres.

- Sur la séquence de la RD114 entre le giratoire et le secteur UCd : la marge de recul obligatoire par rapport à la RD114 est réduite à 10 mètres.

c. De plus, la rénovation ou la reconstruction des constructions existantes implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la voie sans augmentation d'emprise et de hauteur est autorisée :

- Dans les secteurs UC, en aval de la Route de Madeloc et jusqu'au giratoire reliant la RD114,
- Dans les secteurs UC, en amont de la RD114, entre le giratoire et le secteur UCd
- Dans le secteur UC d'Ambeille, en aval de la Route de Madeloc,
- Dans le secteur UCd

d. Toutefois, les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- 7 mètres de la RD 114,
- 4 mètres de la Route de Madeloc.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

e. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines (à savoir dans le même secteur urbain) des constructions différemment édifiées, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas cependant pour les terrains riverains de la RD 114 et de la Route de Madeloc.

f. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Les dispositions du second alinéa du paragraphe 1a ci avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

2. Dans les secteurs UCf et UCh :

Les constructions doivent être implantées:

- a. A une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à 3 mètres,
- b. et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

3. Dans le secteur UCd, l'implantation de la construction existante doit être conservée

4. Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1mètre par rapport à la voie, sous réserve que leur altimétrie, y compris leurs équipements ou protections spécifiques, soit inférieure à la hauteur de clôture sur voie autorisée. Les plages ou terrasses de la piscine devront, le cas échéant et dans la marge de recul autorisant uniquement les piscines, être à 1 mètre minimum en dessous de la hauteur de clôture autorisée.

ARTICLE UC 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. A l'exception des secteurs UCas et UCd, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

2. Dans le secteur UCas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/3$).

3. Dans le secteur UCd, l'implantation de la construction existante doit être conservée

4. Toutefois :

- a. Dans le secteur UCa, des conditions différentes peuvent être acceptées, à l'intérieur et lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
 - b. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
 - c. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Des constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3,50 mètres et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 mètres.
6. Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve que leur altimétrie, y compris leurs équipements ou protections spécifiques, soit inférieure à la hauteur de clôture sur limites séparatives autorisées. Les plages ou terrasses de la piscine devront, le cas échéant et dans la marge de recul autorisant uniquement les piscines, être à 1 mètre minimum en dessous de la hauteur de clôture autorisée.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H+H')/2$). Cette distance est réduite à 3 mètres dans le secteur UCc.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les piscines.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant avant travaux, ou à partir du sol naturel reconstitué, définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a. La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder :

- 7,50 mètres dans le secteur UCh,
- 6 mètres dans le secteur UCd
- 10,50 mètres dans les secteurs UC, UCa, UCas, UCaas, UCb, UCe et UCf.

b. Toutefois, un dépassement peut être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,
- A condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet, d'assurer une meilleure intégration dans le site, ou de permettre un épannelage plus satisfaisant avec le bâti voisin existant. Ainsi la hauteur peut alors être dépassée de 1 mètre. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Rythmes et proportions, toitures et sous-toitures, baies et fermetures, balcons et serrureries, matériaux, couleurs et modénatures de façades, climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré-enseignes, antennes, vitrines, énergie renouvelable, clôtures:

En UCh, on veillera particulièrement à ce que la construction soit parfaitement intégrée dans le contexte bâti et paysager (volumétrie, orientation des faîtages, aspect, matériaux, couleurs, clôtures, plantations...)

2. Prescriptions complémentaires relatives aux clôtures:

- a. Les portiques d'entrée, panneaux ajourés ou pleins en béton moulé, claustras, éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, mailles PVC sont interdits. Les portails ou portillons doivent être traités de façon simple et homogène et en harmonie avec la clôture et le contexte.
- b. L'aspect et la hauteur des clôtures sont règlementés par la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable et le PPRn en vigueur.

- c. En UCh les prescriptions de la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également.

3. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages en sous-sol ou en rez-de-chaussée, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

4. Stores

Les stores extérieurs sont interdits aux étages, sauf pour les pièces donnant sur une terrasse.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Lorsque les obligations incrites au paragraphe 2 ne peuvent être satisfaites, les dérogations prévues au L151-33 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, peuvent être accordées
- c) La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m² (5m x 2,5 m)
- d) La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m² (2m x 0,6m)

2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place de stationnement ou de garage par 50 m² de surface de plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- d. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y

compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

- a. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“
- b. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.
2. Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 15 logements, il doit être réalisé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux aménagées et représentant au moins 15% de la superficie de l'opération.
3. Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
4. A l'intérieur du périmètre défini par l'arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 16 août 2013, la totalité de la surface des terrains doit être débroussaillée selon les modalités exposées à l'annexe 5 du même arrêté. Pour les terrains limitrophes d'une zone A, AU ou N l'obligation de débroussaillage est étendue à un rayon de 50 mètres des constructions et installations de toute nature.