

## CHAPITRE III ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone correspond à une urbanisation existante à caractère résidentiel.

Elle comporte un secteur UCa, en cours d'aménagement à la "Soulane d'Ambeille", dans lequel le parcellaire est plus morcellé, et où des conditions spéciales sont imposées en matière d'évacuation d'eaux pluviales.

Le secteur UCb concerne un espace en bord de mer, occupé par des habitations "traditionnelles" (villas) édifiées sur parcellaire important et avec une densité moindre.

Le secteur UCc du "Correch d'en Baus" est pratiquement tout urbanisé. La configuration des lieux (parcelles étroites et en forte déclivité) et du bâti existant justifient des règles d'urbanisme différentes en matière de reculs et de prospects notamment.

Un secteur UCd autorisant une réhabilitation d'un bâtiment abritant une ancienne bergerie uniquement pour y créer une habitation, tout en aménageant un accès sécurisé et sans modification d'emprise, de hauteur, ni des caractéristiques principales du bâtiment (organisation des toitures notamment)

Une partie de cette zone est soumise à risque d'inondation.

L'intégralité de la zone est soumise à la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, conditionnant l'aspect des constructions et de leurs abords (clôtures, plantations etc) .

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

##### 1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

##### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article UC2.

##### 3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

a) Dans le périmètre figurant aux documents graphiques de zonage comme "susceptible d'être soumis à risques d'inondation" se reporter à la réglementation jointe en annexe .

b) Dans le secteur UCa, de "La Soulane d'Ambeille", toute nouvelle urbanisation est subordonnée à la production d'une étude hydraulique permettant d'apprécier les débits à évacuer et les conditions techniques de leur évacuation. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains compris dans des lotissements approuvés antérieurement au 18 juillet 1994.

c) Dans le secteur UCd, la réhabilitation d'un bâtiment uniquement pour y créer une

habitation, tout en aménageant un accès sécurisé et sans modification d'emprise, de hauteur, ni des caractéristiques principales du bâtiment (organisation des toitures notamment)

d) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

e) 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.

f) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,

- les affouillements ou exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, 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.

## ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

### 1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

### 2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) 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.

b) Les constructions et clôtures à moins de 6 mètres de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.

c) Les constructions à usage industriel.

d) Les constructions à usage agricole.

e) Les lotissements à usage d'activités industrielles.

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

g) Le stationnement isolé de caravanes et mobil-homes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

h) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

i) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

j) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

k) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,

- les garages collectifs de caravanes.

l) Toute nouvelle construction en zone rouge du plan en annexe relatif à la prise en compte des risques .

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) 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 possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sous réserve qu'une telle disposition ne nuise pas au caractère de la rue.

g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

h) Les nouveaux accès sur la RD 114 doivent être évités.

## 2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

d) Les voies et cheminements figurant sous la légende "Voirie existante à conserver" sont à maintenir.

## ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

### 2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) 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.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

d) Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

e) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

### 3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) 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.

c) Dans le secteur UCa de "La Soulane d'Ambeille", toute nouvelle urbanisation est subordonnée à la production d'une étude hydraulique, comme prévu au paragraphe 3 de l'article UC1.

#### 4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

### ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

#### 1. Dans la zone UC et le secteur UCc, à l'exception des secteurs UCa et UCb

a) Pour être constructible et recevoir un logement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>.

b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être admises en cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes, ainsi que pour tenir compte des morcellements autorisés en application de lotissements approuvés antérieurement au 18 juillet 1994.

#### 2. Dans le secteur UCa

a) La superficie minimale des terrains est fixée à 200 m<sup>2</sup> pour les constructions en bande, 300 m<sup>2</sup> pour les constructions de bout de bandes, et 400 m<sup>2</sup> pour les constructions ne joignant aucune limite de parcelle.

b) Toutefois, ces superficies peuvent être considérées comme moyennes, et peuvent varier d'un lot à l'autre, sans pour autant se traduire par une augmentation du nombre de lots à l'intérieur de l'opération.

c) Ces dispositions sont applicables aux lotissements, aux groupes et ensembles d'habitations.

#### 3. Dans le secteur UCb

Pour être constructible et recevoir un logement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 850 m<sup>2</sup>.

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

#### 1. Dans la zone UC, et les secteurs UCa et UCb :

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 du bâtiment 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 la zone UC :

- sur la séquence longeant la Route de Madeloc jusqu'au giratoire reliant la RD 114 : la marge de recul obligatoire par rapport à la Route de Madeloc est réduite à 7 mètres,
- sur la séquence de la RD 114 entre le giratoire et le secteur UCd : la marge de recul

obligatoire par rapport à la RD 114 est réduite à 10 mètres

c) Dans la zone UCa, en aval de la Route de Madeloc et jusqu'à la zone 1NAf : l'implantation de constructions ou 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 vois.

d) Enfin :

- dans la zone UCa en aval de la Route de Madeloc et jusqu'à la zone 1NAf
- dans la zone UC en aval de la Route de Madeloc jusqu'au giratoire reliant la RD 114
- dans la zone UC en amont de la RD 114 entre le giratoire et le secteur UCd
- et dans la zone UC d'Ambeille en aval de la Route de Madeloc

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.

e) 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 minimas 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.

f) 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.

g) 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, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Les dispositions du second alinéa du paragraphe 1a ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

## 2. Dans le secteur UCc :

a) Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage,
- soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises.

b) et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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).

## ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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. 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, ainsi que sur les limites latérales de parcelles étroites et profondes, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

b) Dans le secteur UCc, à moins qu'elles ne joignent la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite parcellaire qui en est la plus proche au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/3$ ).

3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

5. Enfin, 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.

#### ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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.

#### ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

En zone bleue du plan en annexe relatif à la prise en compte des risques, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20 .

#### ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Définition de la hauteur

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

Il est précisé que la notion de "sol naturel reconstitué", à justifier par une étude topographique et paysagère, est applicable à des terrains ayant subi d'importantes transformations, non conformes à la morphologie du contexte urbain et paysager, et ne favorisant pas de ce fait une harmonieuse intégration des projets et de leurs abords dans l'environnement .

##### 2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 10,50 mètres.

b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural des services compétents :

- 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,

- à 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. La hauteur peut alors être dépassée de 1 mètre et dans la zone UC, entre la Route de Madeloc et le giratoire reliant la RD 114, de 1,50 mètre. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction,

- et pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 3 de l'article UC1.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Généralités

L'ensemble de la zone UC est incluse dans le périmètre de protection de la Z.P.P.A.U.P., et plus particulièrement dans le secteur "écran paysager", avec règlement ou prescriptions spécifiques .

En conséquence, pour tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, matériaux, couleurs etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe .

Des adaptations pourront exceptionnellement être admises, pour des projets (ou éléments de projets) de facture contemporaine, sous réserve d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant les dispositions proposées pour assurer leur insertion ou leur harmonieuse composition avec le contexte .

### 2. Adaptation au sol

### 3. Rythmes et proportions

### 4. Toitures et couvertures

### 5 . Baies et fermetures

### 6 . Balcons et serrureries

### 7. Matériaux couleurs et modénature des façades

### 8. Climatiseurs

### 9. Conduits de ventilation

### 10. Enseignes et pré-enseignes

### 11. Antennes

### 12. Vitrines

### 13. Energie renouvelable

Pour les sous-articles 2 à 13, se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe .

### 14. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et couleurs.

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol, et 0,20 mètre au-dessus du niveau du sol dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

## 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.

### 2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de stock.

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

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2. Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

3. 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.

## SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UC et au secteur UCc est fixé à 0,45.

2. Il est réduit à 0,35 dans le secteur UCa.

3. Il est limité à 0,25 dans le secteur UCb.

4. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.