

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone sud de Porticcio, depuis la mer jusqu'aux limites hautes d'urbanisation. Déjà très largement urbanisée. Les nouvelles constructions d'habitation s'y inscriront dans une forme urbaine tenant compte de la situation du terrain et de sa perception depuis la mer.

Deux secteurs ont été définis:

- Le secteur UEa à l'ouest du CD55.
- Le secteur UEb cernant les terrains situés en bord de mer et au sud de la commune.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### RAPPEL :

1/ L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme

2/ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme

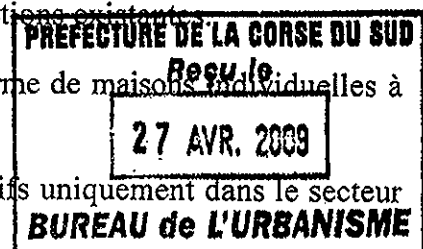
3/ Les démolitions sont soumises au permis de démolir

4/ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés

### ARTICLE UE1: OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises les utilisations et occupations du sol compatibles avec le caractère de la zone et notamment :

- les constructions d'habitation et leurs annexes,
- les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes,
- les lotissements et les autres opérations d'ensemble sous forme de maisons individuelles à usage d'habitation,
- les équipements collectifs et les petits immeubles collectifs uniquement dans le secteur Uea,
- sont tolérés les exhaussements et les excavations nécessaires à l'implantation des constructions, limités au plus près des constructions dans la limite de 1,50m .



- les aménagements tendant à améliorer les installations hôtelières existantes, sans création de surface et sans modification de leur destination.

## **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

Tout mode d'occupations et d'utilisations des sols non compatibles avec la vocation de la zone, et notamment :

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les caravanes isolées.
- L'ouverture de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à l'acte de construire.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1/ Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

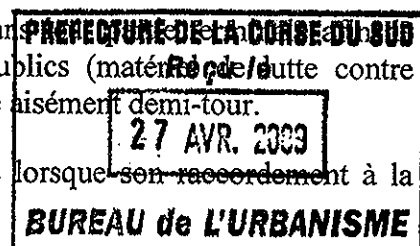
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2/ voirie:

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans le respect des règles de circulation et permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères. etc...); de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie publique peut constituer un danger pour la circulation,



### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1/ Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

## 2/ Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les ensembles de constructions, il doit être réalisé un seul point de raccordement au réseau communal. .

## 3/- Électricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

Pour les lotissements et ensembles de constructions, les réseaux seront réalisés en souterrain

## **ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit présenter une superficie de 2.100 m<sup>2</sup>.

Pour les lotissements ou ensembles d'habitations, il est exigé une base de 2100m<sup>2</sup> de terrain par lot.

Pour les terrains présentant une pente égale ou supérieure à 25% entre les deux points d'altimétrie extrêmes, il est exigé une superficie de 3000m<sup>2</sup>

En secteur UEb, pour toute nouvelle construction, le terrain doit présenter une superficie de 3000 m<sup>2</sup>.

Pour les parcelles issues de divisions organisées lors d'anciens lotissements devenus caducs, la superficie minimum sera de 1000m<sup>2</sup>. Des adaptations mineures seront possibles dans ce cas là uniquement, sans possibilité de divisions.

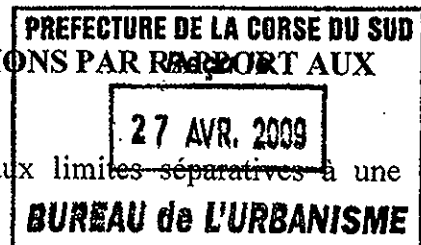
## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7m de l'axe des voies.

Le long des CD n°55, les constructions nouvelles s'implanteront à une distance au moins égale à 10m de l'axe de la voie.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D égale à 3 mètres.



## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT OU UNE MÊME PARCELLE**

Les constructions doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Les annexes non habitables et autres constructions autorisées non habitables doivent être édifiées soit en continuité de la construction pour ne former qu'un seul volume soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la construction.

En ce qui concerne les garages, ils doivent être édifiés en continuité de la construction pour ne former qu'un seul volume sauf si, pour des raisons architecturales ou d'insertion dans le site. Ils sont réalisés dans le relief avec les toitures végétalisées.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures. Elle définit une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser.

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres en aval de la RD n°55.

Cependant, pour tenir compte de la déclivité des sols, la hauteur des constructions situées en amont de la RD n°55 ne pourra excéder 6 mètres.

Dans le secteur UEb, dans le cas d'amélioration d'installations hôtelières existantes, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 mètres.

Concernant les terrains situés en lignes de crêtes, la construction sera implantée de telle sorte que le point le plus haut de la construction se positionne en deçà de la ligne de crête. En tout état de cause, aucun bâti quel qu'il soit ne pourra être implanté à moins de cinq mètres, mesurés en tout point, de la ligne de crête.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

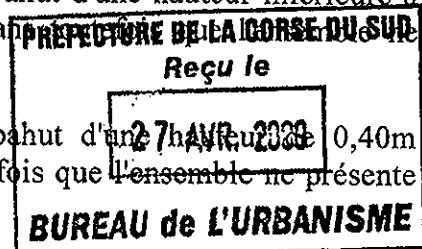
L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles ne présenteront pas de matériaux réfléchissants. Elles pourront être plantées.

#### **CLÔTURES:**

Les clôtures seront édifiées avec ou sans mur bahut et doublés d'une haie vive.

Côté amont du CD55, les clôtures présenteront un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,80m, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif sans toutefois que l'ensemble ne présente une hauteur supérieure à 1,80mètres.

En aval du CD55, les clôtures présenteront un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,40m surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif sans toutefois que l'ensemble ne présente une hauteur supérieure à 1,40 mètres.



Cette réglementation ne s'applique pas aux équipements collectifs.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

1/ pour les constructions à usage d'habitation :

- une place et demi de stationnement par logement.

2/ pour les structures touristiques ,

- une place par chambre dans le cas de structure touristique d'hébergement
- une place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> au delà des 100 premiers mètres carrés de surface de plancher, dans les cas d'autres formes de structures touristiques..

Modalité d'application:

Dans le cas où ces normes ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un autre terrain à moins de 300 m du premier.

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**1 - Espaces boisés classés:

Sans objet

2 – Concernant la végétation existante :

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation avec, dans la mesure du possible, l'indication des différentes espèces.

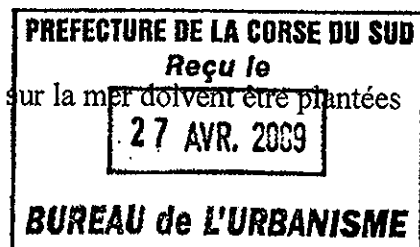
Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation. Les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

3 – Concernant les espaces verts à créer :

Les discontinuités entre les façades des constructions donnant sur la mer doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement seront plantées.

Au total 20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal comportant des arbres de haute tige.



**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Zone UE et secteur UEa : le C.O.S. est fixé à 0,10.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 25%, le COS est fixé à 0,08.

En secteur UEb : le COS applicable aux structures hôtelières existantes est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

**ARTICLE UE 15 DEPASSEMENT DU COS.**

Néant

