

## CHAPITRE II – ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat dense souvent réalisée sous forme d'immeubles collectifs. Dans cette zone, les collectifs, groupements d'habitations, commerces et constructions doivent être maintenus, développés ou créés en complément de l'habitation.

- Les secteurs UBa, UBb et UBc sont entièrement construits et se différencient de la zone UB par des hauteurs ou densités supérieures.

- Le secteur UBd est un espace proche du bord de mer, déjà largement occupé, et qui fait l'objet d'un règlement spécifique.

- Le secteur UBe est destiné à l'accueil d'équipements de santé.

- Les secteurs UBf1 et UBf2 correspondent au quartier de la gare, en renouvellement urbain :

- UBf1 comprend les nouvelles constructions à l'Est de la voie ferrée. Le programme de logements devra comprendre au minimum 10% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée répartis librement, ainsi que 30% de logements de 70 m<sup>2</sup> ou plus.

- UBf2 comprend le domaine public ferroviaire et la conque à l'Ouest de la voie ferrée, où seront aménagés un équipement public (stationnement souterrain) et des espaces publics avec liaisons piétonnes.

En UBf1 et UBf2 les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante (« La Gare ») s'imposent.

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

- 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)
- EL9 (servitude de passage sur le littoral)
- 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 UB 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
- b. Les hébergements hôteliers dans le secteur UBf1.
- c. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- d. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- e. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- f. 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.
- g. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- h. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- i. 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.
- j. Les constructions et clôtures à moins de 6 mètres de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
- k. Toute construction ou installation dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'extrémité supérieure de la zone d'érosion marine.
- l. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (voir titre VI)

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes doivent respecter 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 inconvénient 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 Ubf1, les programmes de logements sous réserve de comprendre au minimum 10% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée répartis librement sur l'ensemble de l'opération.
- e. En Ubf1, les programmes de logements sous réserve de comprendre au minimum 30% de logements d'au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- f. 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 UB3 : 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. En UBf1, seul un accès desservant un (ou des) sous-sol (s) sera autorisé depuis la rue Aristide Maillol, les accès aux stationnements aériens ou souterrains étant à privilégier depuis le "parvis" de la gare.

### ARTICLE UB 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

- d. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- e. 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.

- f. 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 UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UB 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. 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 :
    - 15 mètres de la RD 114,
    - 5 mètres des autres voies
    - 0 mètres en secteur Ubf1 pour les niveaux enterrés
  - 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).
2. La rénovation ou la reconstruction des constructions existantes implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD114, sans augmentation d'emprise et de hauteur, est autorisée.
3. Les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ne peuvent être implantées à moins de :
  - 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.

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 immédiatement voisines 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.

4. Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue :
  - a. De la rue de la Galère, côté amont, dans sa section comprise entre la voie ferrée et la rue René Llense.
  - b. De la rue de la Galère, côté aval, dans sa section comprise entre la voie ferrée et l'accès piétonnier du Douy (emplacement réservé n° 6 figurant au plan de zonage).
  - c. Du chemin de Consolation jusqu'à la parcelle actuellement cadastrée AR 126 incluse.
  - d. De la Route Impériale dans les secteurs UBe.

Les dispositions du paragraphe 1b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

5. 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.
6. 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.
7. Autour de la voie ferrée :
  - a. Par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire, il doit être observé un recul de 10 mètres minimum.
  - b. De plus, en secteurs UBf1 et UBf2, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845. Par ailleurs, les arbres doivent être plantés à une distance de 6m minimum de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement, et les haies vives de 2m minimum. Enfin, et sous réserve de l'avis des services concernés, les sous-sols des bâtiments pourront être autorisés en respectant un recul minimum de 8m.
  - c. Ces distances pourront être réduites pour les constructions et les installations nécessaires au service public ferroviaire.

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

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

1. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, 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 3 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées à l'intérieur et lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Les surélévations de constructions existantes déjà implantées en limite séparative arrière peuvent être acceptées.
4. Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1mètre 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 UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

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

1. Deux constructions non contigües, 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 ( $L > (H+H')/2$ ).
2. Cette distance est réduite de moitié pour des constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisines ...).
3. 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.
4. Des conditions différentes peuvent également 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 UB 9 : EMPRISE AU SOL**

En UBf1, le CES doit être supérieur à 15%.

Pour rappel, des zones sont concernées par le PPRi.

#### **ARTICLE UB 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

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

- 10,50 mètres dans la zone UB et le secteur UBe, sauf dans l'ensemble immobilier "Les Batteries", où la hauteur est limitée à celle des constructions existantes, sans surélévation possible.
- 11,50 mètres dans le secteur UBa, à condition que le faîtage des constructions reste en contrebas de 1 mètre minimum en dessous du niveau de la RD 914, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.
- 10,50 mètres dans le secteur UBb.
- 14 mètres dans le secteur UBf1, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres
- 12 mètres dans les secteurs UBc.
- 7,50 mètres dans le secteur UBd.

Toutefois, des dépassements ponctuels peuvent être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France

- Dans le secteur UBf1, ce dépassement est limité à 2,80mètres, sur 20% maximum de la surface des toitures.
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,
- Dans le secteur UBe, pour permettre la restructuration et la modernisation du centre hélio-marin existant. Ainsi :
  - sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la Route Impériale, ou de la limite qui s'y substitue, le faîtage des constructions pourra atteindre 3,50 mètres maximum au-dessus du niveau de la Route Impériale, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.
  - au-delà de cette bande de 15 mètres et sur une nouvelle profondeur de 15 mètres, en partie aval du terrain, le faîtage devra rester en contrebas de 1 mètre en dessous du niveau de la Route Impériale, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

### 1. 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. Des conditions d'implantation particulières (reculs) sont imposées par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire ou du "chemin de fer" (voir servitude).

### 2. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages en sous-sol ou en rez-de-chaussée, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50m 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.

### 3. Stores

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

## **ARTICLE UB 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 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)
- d) La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf dans le secteur UBd où cette exigence est réduite à 1 place par 75m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- c) Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les aires de stationnement 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.
- e) Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des règles particulières peuvent être applicables et notamment:
- Pour les établissements de santé (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison de repos et de convalescence,...) : 25 places de stationnement ou de garage pour 100 lits, dont 10 places réservées aux visiteurs, et 1 place de stationnement ou de garage pour quatre employés.
  - Pour les établissements culturels : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface ouverte au public.

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. En secteur UBf1, 1 place de stationnement par logement.
- b. 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“
- c. 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 UB 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*

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.

Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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.

