

TITRE II  
LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I  
ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une partie dense agglomérée de la ville, généralement construite en ordre continu, et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur UAa correspondant aux hameaux du Rimbau et du Ball de Pintes.

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risques d'inondation.

L'intégralité de cette zone (sauf le secteur UAa) est située dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) .

En conséquence, tous les projets portant sur des construction neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager .

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

ARTICLE UA 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 UA2.

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) 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.

c) 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.

d) 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 UA 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 à usage industriel.

c) Tout commerce "de bouche" (que ce soit par création ou par transformation d'un commerce pré-existant) comportant une distribution directe sur l'extérieur et disposant d'une surface accessible au public inférieure à celle des locaux de service et de préparation.

d) Tout nouveau local commercial avec distribution directe sur l'extérieur,

e) Tout local commercial avec création de vitrine sur rue dans les secteurs urbains denses de la Z.P.P.A.U.P., dont le périmètre est reporté sur le plan de servitudes, à l'exception des rues suivantes:

- boulevard du Boramar
- rue Mailly
- rue de la Prud'homie
- place de la Mairie
- rue Saint-Vincent
- rue Pasteur
- rue Camille Pelletan
- rue Vauban
- place Paul Reig
- rue de la République
- avenue du Gl. de Gaulle
- place Jean Jaurès
- rue de la Démocratie
- rue Voltaire (entre la rue de la Démocratie et l'av. du Gl. de Gaulle) .

f) Les constructions à usage agricole.

g) Les lotissements à usage d'activités industrielles.

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

i) 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.

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

k) 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.

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

m) 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.

n) 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 UA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile ou piéton 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 possible 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.

#### 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 conserver.

### ARTICLE UA 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.

### 4. Réseaux divers

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

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

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

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

1. Dans la zone UA, à l'exception de la zone UAa et des secteurs urbains denses de la Z.P.P.A.U.P. (dont le périmètre est reporté sur le plan de servitudes) :

a) Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute autre limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage.

b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises. Elles peuvent avoir pour motifs:

- un retrait maximum de 2 mètres par rapport à la limite d'implantation initiale,
- éventuellement, un retrait supérieur dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées en retrait, et pour s'aligner sur des constructions immédiatement voisines elles-mêmes en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

### 2. Dans le secteur UAa

a) Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute autre 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 une fois et demie la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

### 3. Dans les secteurs urbains denses de la Z.P.P.A.U.P. :

- a) Parcelles intégralement construites ou construites à l'alignement :
  - Les caractéristiques d'implantation côté voies ou emprises publiques doivent être conservées.
- b) Parcelles construites en retrait de l'alignement :
  - Les caractéristiques d'implantation côté voies ou emprises publiques doivent être conservées. Toute exception à la règle doit être justifiée par une étude d'insertion dans le contexte architectural (respect de la typologie de la construction), urbain (impact dans la rue) et paysager (intégration dans le paysage) dûment motivée .
- c) Parcelles non construites :
  - Toute projet d'implantation doit être justifié par une étude d'insertion dans le contexte architectural, urbain et paysager dûment motivée .

### 4. Par rapport aux limites d'emprise du secteur ferroviaire

Il doit être observé un recul de 10 mètres minimum.

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

### 1. Limites aboutissant aux voies

- a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, et à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- b) Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :
  - le terrain voisin n'est pas construit,
  - il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
  - dans le secteur UAa, pour tenir compte de la topographie des lieux.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas le limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/3$ ).

### 2. Limites arrières de fonds de parcelles

- a) Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies au moins égale à 3 mètres.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées à une distance moindre.

## ARTICLE UA 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 au quart de la somme des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > (H+H')/4$ ).
- 2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## ARTICLE UA 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 UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

- a) Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- b) La hauteur des constructions doit alors être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, à partir du niveau à l'alignement de la voie qui la borde à l'aval, jusqu'à l'égoût des couvertures pris à l'aplomb de ce point, y compris les parties en retrait.
- c) Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1b ci-dessus, seuls peuvent être admis:
- Les toitures et ouvrages techniques indispensables.
- Toutefois, les décrochements de toitures en profondeur sont interdits.
- De même, dans le cas de parcelles profondes, les toitures doivent être à deux versants en application des dispositions précisées au paragraphe 2d de l'article UA11.
- Les cheminées, dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètres maximum au-dessus du faîtage.

### 2. Hauteur absolue dans la zone UA

#### a) Constructions ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 9 mètres

- La hauteur de toute construction est calculée en fonction de la formule:  
$$H < H_m (0,85 + L/40),$$
- $H_m$  étant la hauteur moyenne par rue (voir pages ci-après),
- $L$  étant la largeur de parcelle sur rue.
- La hauteur moyenne figurant ci-dessous et pages 10 et 11 ci-après .

#### b) Constructions ayant une façade sur rue supérieure à 9 mètres

- La hauteur de toute construction est calculée en fonction de la formule:  
$$H_1 < H_m (0,85 + L/40),$$
  
$$H_2 < H_m (0,85 + L/40),$$
- $H_m$  étant la hauteur moyenne par rue (voir pages ci-après),
- $L_1$  étant la partie de largeur de parcelle sur rue au plus égale à 9 mètres,
- $L_2$  étant la partie de largeur de parcelle sur rue au moins supérieure à 3 mètres,
- $L$  étant la somme de  $L_1$  et  $L_2$ .
- La hauteur moyenne figurant ci-dessous et pages 10 et 11 ci-après .

#### c) Constructions situées à l'angle de deux rues

- La hauteur de toute construction est calculée en fonction de la règle de hauteur moyenne la plus haute, et en fonction de la largeur de façade correspondante.

#### d) Constructions situées sur des parcelles remembrées depuis le 1er janvier 1985, par acquisition de deux ou plusieurs parcelles

- La hauteur de toute construction est calculée parcelle par parcelle.

#### Hauteur moyenne par rue

Rues	Hauteur moyenne Hm admise	Nbre max niveaux admis et/ou hauteur mini. étages intermédiaires admise
Rue de l'Aire	8,10	Possibilité R+2
Rue Arago	10,40	2,90 entre planchers finis
Rue Jean Bart	néant	Hauteurs limitées à l'existant
Rue Bellevue Nord	5,60	
Rue Bellevue Sud	9,20	
Rue Berthelot	7,10	

Boulevard du Boramar	10,90	2,90 entre planchers finis
Rue de la Butte	8,40	
Rue de la Cadenisse	5,60	
Rue des Caranques	3,10	
Rue du Cimetière	5,50	
Rue Colbert	10,00	2,90 entre planchers finis
Ravin Coma Cheric	9,00	
Rue de Consolation	8,10	Possibilité R+2
Rue de la Convention	8,60	
Rue Docteur Coste	8,10	Possibilité R+2
Rue Dagobert Amont	9,30	
Rue Dagobert Aval	8,10	Possibilité R+2
Rue Danton Amont	7,90	
Rue Danton Aval	4,50	
Rue des Degrés	6,10	
Rue de la Démocratie	10,00	2,90 entre planchers finis
Rue Desmoulins	8,60	
Impasse Desmoulins	8,60	
Ravin du Douy	8,40	
Rue Dugommier	7,30	
Rue Duquesne	7,00	
Rue Egalité Amont	8,30	
Rue Egalité Aval	7,60	
Rue de l'Eglise	10,40	2,90 entre planchers finis, possibilité R+2
Rue Jules Ferry	8,10	
Rue Fraternité Amont	9,30	
Rue Fraternité Aval	7,60	
Rue de Gaulle	8,10	Possibilité R+2
Rue Gynemer	8,20	
Rue Jardin Navarro	5,50	
Place Jean Jaurès	10,20	
Rue Lamartine	8,10	Possibilité R+2
Rue Latour Auvergne	9,80	
Place Général Leclerc	9,00	3,00 entre planchers finis
Rue de la Liberté	8,70	
Rue Machado	6,00	
Avenue Aritide Maillol	8,20	
Rue Mailly	10,10	2,90 entre planchers finis
Rue Marceau	8,10	Possibilité R+2
Rue Jules Michelet	8,20	
Rue Militaire	8,10	Possibilité R+2
Impasse Militaire	5,50	
Av. Miradou (Pl. GI Leclerc)	5,20	Possibilité R+2
Rue Miradou	7,60	

Rue Nungesser & Coli	8,10	Possibilité R+2
Rue de la Paix	9,00	
Rue Pasteur	9,60	
Rue Pelletan	8,70	
Rue du Port	8,60	
Rue du Petit Puits	8,60	
Route de Port-Vendres	8,10	Possibilité R+2
Rue de la Prud'homie	10,10	
Rue Edgar Quinet	8,10	Possibilité R+2
Place Paul Reigt	9,40	
Avenue République	8,10	Possibilité R+2
Place de la Mairie	10,50	
Rue Rière	10,50	
Rue Rouget de Lisle	8,10	Possibilité R+2
Rue J. J. Rousseau	8,10	Possibilité R+2
Rue St-Jean parallèle à la rue St-Sébast.	5,60	
Rue St-Jean croisant la rue St-Sébastien	7,00	
Rue St-Joseph	8,40	
Rue St-Sébastien côté amont	7,90	
Rue St-Sébastien côté aval	4,50	
Rue St-Vincent	10,00	
Rue du Soleil	8,20	
Rue du Temple	8,10	Possibilité R+2
Rue des Treilles	9,10	3,00 entre planchers finis
Rue Vauban	10,60	
Rue Voltaire	8,10	Possibilité R+2

### 3. Hauteur absolue dans le secteur UAa

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 mètres.
- b) Toutefois, un dépassement peut-être admis après avis architectural motivé des services compétents :
- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades, ce dépassement étant limité à 1 mètre,
  - dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 3a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Généralités

L'intégralité de cette zone (sauf le secteur UAa) est incluse dans le périmètre de protection de la Z.P.P.A.U.P., lui-même divisé en six secteurs, avec règlements ou prescriptions spécifiques aux caractéristiques architecturales urbaines et paysagères de chacun d'entre eux.

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, et ce y compris pour le secteur UAa, de caractéristiques architecturales identiques, et étant donc assimilable au secteur "urbain dense" de la ZPPAUP.

Des adaptations pourront exceptionnellement être admises, pour des projets (ou éléments de projets) de facture contemporaine, sous réserve d'un volet paysager très explicite justifiant les dispositions proposées pour assurer son insertion ou harmonieuse composition dans 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

14. Clôtures

Pour les sous-articles 2 à 14, se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe .

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE UA 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. Les alignements d'arbres ou sujets isolés repérés sur le plan de référence N°3 du règlement de la Z.P.P.A.U.P. doivent être conservés, ou, s'ils sont malades, subir un traitement curatif ou être remplacés suivant avis motivé des services compétents .

SECTION III  
POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.