

PLU



AD USQUE
FIDELIS
SAIN T-TROPEZ

Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



3-1. Règlement

Révision générale n° 1 du PLU

sdp.conseils
Juillet 2021

Sommaire

1. DISPOSITIONS GENERALES	5
DG - ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	6
DG - ARTICLE 2 - Adaptations mineures	6
DG - ARTICLE 3 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	6
DG - ARTICLE 4 - La reconstruction à l'identique	6
DG - ARTICLE 5 - Accès au Domaine Public Maritime (DPM)	6
DG - ARTICLE 6 - Bande des 100 mètres à partir du rivage	6
DG - ARTICLE 7 - Rejet d'eaux pluviales	6
DG - ARTICLE 8 - Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires	7
DG - ARTICLE 9 - Création de Surface de Plancher dans les pool-houses	7
DG - ARTICLE 10 - Rappel des effets des servitudes patrimoniales	7
DG - ARTICLE 11 - Aléa de submersion marine	7
DG - ARTICLE 12 - Implantation des constructions par rapport aux voies départementales	7
DG - ARTICLE 13 - Isolation phonique des constructions le long des voies bruyantes	8
DG - ARTICLE 14 - Enrochements cyclopéens	8
DG - ARTICLE 15 - Évolution des constructions existantes	8
DG - ARTICLE 16 - Exemplarité énergétique ou environnementale	8
DG - ARTICLE 17 - Espèces végétales allergisantes	8
DG - ARTICLE 18 - Définitions	8
2. DISPOSITIONS PARTICULIERES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	20
ZONE UC	30
ZONE UD	39
ZONE UE	49
ZONE UF	56
ZONE UG	63
ZONE UP	68
ZONE AUM	72
ZONE AUP	76
ZONE A	79
ZONE N	85
3. ANNEXES	93
ANNEXE 1 : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination	94
ANNEXE 2 : Lexique explicatif	95
ANNEXE 3 : Voies identifiées au titre des articles 6	104
ANNEXE 4 : Bâti patrimonial	105
ANNEXE 5 : Annexe au règlement de la zone A	106
ANNEXE 6 : Défense Extérieure Contre l'Incendie	108
ANNEXE 7 : Surélévations en zone UA1	113
ANNEXE 8 : Espèces végétales allergisantes	114

Préambule

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, les décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 ont fait évoluer le Code de l'urbanisme. Cette recodification n'a pas eu pour effet de modifier le droit de l'urbanisme, seulement de réorganiser la structure du Code, en vue d'en faciliter la compréhension.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au règlement du PLU sont désormais inscrites aux articles L.151-9 et suivants et R.151-9 et suivants du Code l'Urbanisme. Les articles L.151-9 et suivants sont répartis dans le Code de l'Urbanisme selon 3 sous-sections :

- *Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions*
- *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- *Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés*

Afin de mettre en cohérence le règlement du PLU avec cette nouvelle codification, l'ordre des articles du règlement est modifié et organisé en 3 sections :

- Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Section 3 : Équipements et réseaux

Les tableaux de concordance ci-après, illustrent cette nouvelle répartition.

Correspondance entre les articles du règlement du PLU de 2013 et du PLU révisé :

	PLU approuvé en 2013 (ancienne codification du Code de l'Urbanisme)	PLU révisé (nouvelle codification du Code de l'Urbanisme)
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	Cf. nouvel article 1
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Cf. nouveaux articles 2 / 3 / 4
Article 3	Desserte des terrains et accès aux voies	Cf. nouvel article 13
Article 4	Desserte des terrains par les réseaux	Cf. nouvel article 14
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cf. nouvel article 7
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cf. nouvel article 8
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. nouvel article 9
Article 9	Emprise au sol	Cf. nouvel article 5
Article 10	Hauteur maximale des constructions	Cf. nouvel article 6
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cf. nouvel article 10
Article 12	Réalisation d'aires de stationnement	Cf. nouvel article 12
Article 13	Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	Cf. nouvel article 11
Article 14	Coefficient d'occupation du sol	Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014

Correspondance entre les articles du règlement du PLU révisé et du PLU de 2013 :

	PLU révisé (nouvelle codification du Code de l'Urbanisme)	PLU approuvé en 2013 (ancienne codification du Code de l'Urbanisme)
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité		-
Article 1	Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits	Cf. ancien article 1
Article 2	Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières	Cf. ancien article 2
Article 3	Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. ancien article 2
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		-
Article 4	Volumétrie des constructions	Cf. ancien article 2
Article 5	Emprise au sol des constructions	Cf. ancien article 9
Article 6	Hauteur des constructions	Cf. ancien article 10
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cf. ancien article 6
Article 8	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cf. ancien article 7
Article 9	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. ancien article 8
Article 10	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Cf. ancien article 11
Article 11	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Cf. ancien article 13
Article 12	Stationnement	Cf. ancien article 12
Section 3 : Équipements et réseaux		-
Article 13	Desserte par les voies publiques ou privées	Cf. ancien article 3
Article 14	Desserte par les réseaux	Cf. ancien article 4

1. DISPOSITIONS GENERALES

Remarque :

L'expression « Surface de Plancher » est remplacée par le terme « SP » dans la suite de ce document.

DG - ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Tropez.

DG - ARTICLE 2 - Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans les conditions définies aux articles L.152-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DG - ARTICLE 3 - Équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés. Il pourra donc être dérogé aux articles 3 à 14 de chaque zone pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DG - ARTICLE 4 - La reconstruction à l'identique

L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Dans les zones où les nouvelles constructions ne sont pas admises, le PLU prévoit conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, que les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, selon les dispositions particulières à chaque zone en termes de péril, sinistre ou démolition volontaire, étant entendu que par décision¹ de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 01 octobre 2013, une modification légère de l'aspect extérieur de la construction par rapport à la construction préexistante ne fait pas obstacle à l'application dudit article.

DG - ARTICLE 5 - Accès au Domaine Public Maritime (DPM)

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

DG - ARTICLE 6 - Bande des 100 mètres à partir du rivage

Conformément aux dispositions des articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans cette bande littorale.

DG - ARTICLE 7 - Rejet d'eaux pluviales

Pour les projets soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de l'article L.214-1 du Code de l'Environnement, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de se reporter aux « *règles générales à prendre en compte dans la conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var* » édictées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN).

« Rubrique 2.1.5.0. : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- 1. Supérieure ou égale à 20 ha : (A) projet soumis à autorisation*
- 2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : (D) projet soumis à déclaration »*

¹ Décision n°13LY00315 : « *Considérant (...) que la seule circonstance qu'une nouvelle fenêtre serait ouverte en façade sud n'est, en tout état de cause, pas susceptible de faire obstacle à l'application de l'(ancien) article L. 111-3 du code de l'urbanisme ; (...)* »

DG - ARTICLE 8 - Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires

Les enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires sont soumis à une autorisation préfectorale et doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement : **L581-4, L581-8, L581-18, R581-16.**

DG - ARTICLE 9 - Création de Surface de Plancher dans les pool-houses

De la SP pourra être créée, dans la limite de 10 m², dans l'emprise au sol autorisée du pool-house.

DG - ARTICLE 10 - Rappel des effets des servitudes patrimoniales

Sites inscrits

Article L341-1 du Code de l'Environnement

« ... L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. »

Article R341-1 du Code de l'Environnement

Ces travaux qui affectent le paysage urbain ou naturel d'un site inscrit sont soumis à déclaration préalable adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette demande tient lieu de la déclaration préalable au titre du code de l'environnement.

Sites classés

Article L341-10 du Code de l'Environnement

« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale (...) »

Les procédures de demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles suivants du code de l'environnement : **R341-10 à R341-13.**

Monuments historiques et leurs abords

Article L621-30 du Code du Patrimoine

« (...) la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. (...) »

Article L621-32 du Code du Patrimoine

« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. (...) »

Article R621-96 du Code du Patrimoine

L'autorisation prévue à l'article **L.621-32** pour les travaux situés en abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par les articles suivants du code du patrimoine : **R621-96-1 à R621-96-17.**

DG - ARTICLE 11 - Aléa de submersion marine

Il est porté à l'attention des pétitionnaires que la Commune de Saint-Tropez est concernée par un aléa de submersion marine.

Le BRGM a réalisé, à la demande de la DREAL PACA, une étude de caractérisation de l'aléa submersion marine pour les littoraux des départements 13, 06 et 83 en 2017.

Le Porter à Connaissance relatif à l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP) en date de mars 2019 figure en annexe du PLU.

DG - ARTICLE 12 - Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20,50 mètres de l'axe de la route départementale 98a,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 93 pour les habitations,
- 10 mètres de l'axe de la route départementale 93 pour les autres constructions,

DG - ARTICLE 13 - Isolation phonique des constructions le long des voies bruyantes

Dans la bande de part et d'autre des voies bruyantes, dont la largeur est définie en annexe du PLU, les constructions devront être édifiées conformément aux normes réglementaires d'isolation phonique.

DG - ARTICLE 14 - Enrochements cyclopéens

Les enrochements de type cyclopéen sont interdits.

DG - ARTICLE 15 - Évolution des constructions existantes

15.1 - Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions en vigueur, peuvent être autorisés les travaux de rénovation, réhabilitation ou extension qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction ou qui sont étrangers à ces dispositions.

15.2 - **Excepté en zones A et N**, sont admis les travaux de reconstruction d'une construction régulièrement édifiée dans le délai de 10 ans suivant sa destruction ou sa démolition, ainsi que sa rénovation, aux conditions suivantes :

- La destination de la construction doit être identique à celle de la construction détruite ou démolie ;
- Le volume des constructions après reconstruction doit être inférieur ou égal au volume des constructions avant démolition ;
- La surface de plancher après reconstruction doit être inférieure ou égale à la surface de plancher avant démolition ;
- Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire sera subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- L'implantation de la construction pourra être différente de l'implantation d'origine pour permettre une amélioration de son intégration paysagère.

En zones A et N, seule est admise la reconstruction à l'identique, dans un délai de dix ans, après un sinistre ou une démolition volontaire conformément à l'Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, sauf **en zone N4**, correspondant aux espaces naturels remarquables de la loi littoral, où la reconstruction à l'identique est autorisée uniquement après un sinistre.

15.3 - Des dérogations à une ou plusieurs dispositions réglementaires du présent plan local d'urbanisme pourront être accordées par décision motivée de l'autorité administrative compétente, au titre de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, pour permettre des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant.

DG - ARTICLE 16 - Exemplarité énergétique ou environnementale

L'édification de constructions nouvelles, les travaux de rénovation ou de reconstruction de constructions existantes, doivent conduire à ce que les constructions fassent preuve, après travaux, d'exemplarité énergétique ou environnementale ou être à énergie positive au sens de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

DG - ARTICLE 17 - Espèces végétales allergisantes

Outre les espèces envahissantes, il convient d'éviter les espèces végétales allergisantes. Il est conseillé au pétitionnaire de prendre connaissance du « Guide d'information Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), disponible sur le site <https://www.vegetation-en-ville.org/>. Un extrait de ce guide, relatif au potentiel allergisant des principales espèces végétales, est annexé au présent règlement.

DG - ARTICLE 18 - Définitions

Certains termes et certaines dispositions du présent règlement font l'objet d'une définition et/ou d'un schéma illustratif en annexe 2. Il convient que le pétitionnaire s'y reporte.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à la ville historique et à ses développements plus récents qui constituent aujourd'hui le centre-ville. Elle accueille de l'habitat, des commerces, des services, de l'artisanat, de l'hôtellerie et des équipements.

Sont regroupées sous le terme « zone UA » les zones suivantes :

- UA1 : La vieille ville et les constructions en façades du port ancien
- UA2 : Le centre-ville
- UA3 : La Bourgade
- UA4 : La Croix de fer
- UA5 : Les chantiers navals et la résidence du port
- UA6 : La place des Lices
- UA8 : L'îlot Général Leclerc/Général de Gaulle

Les zones UA5 et UA8 sont concernées par une orientation d'aménagement (OAP 1), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

La zone du centre-ville est soumise à la procédure administrative et financière en matière d'archéologie préventive.

Section 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UA - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, pourront y être admis des aménagements légers tels que des petits bassins d'agrément, des constructions enterrées sous réserve de garantir la qualité paysagère des espaces concernés, ainsi qu'une voie d'accès aux constructions.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) ou (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
Habitation	Logement	(1)		(1)				(1)
	Hébergement	(1)		(1)				X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	Restauration	(1)		X			(1)	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)		(1)				(1)
	Hébergement hôtelier et touristique	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	X
	Cinéma	X		X				X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	(1)	X	(1)	(1)	(1)	(1)
	Centre de congrès et d'exposition							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'art et de spectacles							
	Équipements sportifs							
	Autres équipements recevant du public							

(1) : Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

D. Sont également interdits (X) ou (n°) :

	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
Les changements de destinations	(1)		X			(1)	(1)
Les surélévations	(2)		(2)				X
Les exhaussements	X	X	X		X	X	X
Les affouillements			X				
Les volumes en souterrain	(1)		(1)				(1)
La reconstruction	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Les constructions dans les espaces libres, y compris les piscines, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics	X		(2)				X

(1) : Constructions, activités, usages et affectation des sols interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

(2) : Évolution du bâti existant interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

(3) : Reconstruction admise uniquement dans les cas définis à l'article 2.

UA - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
Habitation	Logement	(1)						(1)(3)
	Hébergement	(1)						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(2) (4)(6)	(4)		(4)	(4)	(4)(5)	(1)(2) (4)
	Restauration	(6)					(6)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)						(1)
	Hébergement hôtelier et touristique	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		(1)		(1)	(1)	(1)	(1)

(1) : Destination ou sous-destination admise uniquement dans le cas d'un changement de destination ou sous-destination.

(2) : Changement de destination admis uniquement pour le commerce de détail.

(3) : Destination ou sous-destination admise à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité (« logement de fonction »), à raison d'un logement par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

(4) : Destination ou sous-destination admise à condition de ne pas créer de nuisances.

(5) : Destination ou sous-destination admise uniquement par changement de destination des équipements hôteliers.

(6) : Extension des commerces existants, y compris les restaurants, par changement de destination, à condition d'être réalisés dans le cadre strict d'une mise aux normes dans la limite de 15 m² supplémentaires.

(7) : Destination ou sous-destination admise uniquement dans les conditions définies ci-dessous :

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., est admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie :

- Le changement de destination des constructions existantes, en faveur de l'hébergement hôtelier ;
- **En UA2** : Dans les secteurs protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des jardins associés à un bâtiment protégé, est également admis un volume totalement enterré à usage technique:
 - Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur autres que des éléments techniques et de sécurité .
 - Implanté librement sur le terrain ;
 - Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 6,00 m, vide sanitaire compris.
 - À la condition que soit reconstituée une épaisseur de terre de 1m minimum, accompagnée d'une végétation d'ornement aérienne sauf au droit d'éléments techniques et de sécurité qui nécessitent un aménagement ne dépassant pas du terrain existant.
- **En UA3** : sont également admis, sur les espaces bâtis ou non bâtis :
 - Une extension (y compris par surélévation) des constructions hôtelières existantes ;
 - La création de constructions nouvelles en aérien ou en souterrain.

La surface de plancher créée, affectée à des chambres, suites, etc. ne pourra excéder 50% de la surface de plancher existante de la structure hôtelière affectée à des chambres, suites, etc. à la date d'approbation du PLU.

B. Sont également soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après (n°) :

	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
La surélévation	(1)		(2)				
La reconstruction	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)
Les volumes en souterrain		(5)		(5)	(5)	(5)	

(1) : Surélévation admise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, désignés aux documents graphiques et selon les conditions précisées à l'annexe 7 du règlement.

(2) : Surélévation admise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans une bande de 15 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique des voies suivantes : Boulevard Vasserot, Rue Joseph Quaranta, Rue Jean Aicard, Rue Gal Allard, Quai Suffren et Rue François Sibilli. La surélévation dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU est également admise, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë.

(3) : Reconstruction à l'identique uniquement, en cas de sinistre ou de péril (au titre de l'article L.511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), dans un délai de 10 ans.

(4) : Reconstruction à l'identique, dans un délai de 10 ans après une démolition volontaire ou un sinistre.

(5) : Est admis un volume en souterrain :

- Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
- Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- Pouvant être réalisé sur la totalité de l'unité foncière ;
- Limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,50 m au regard de la profondeur maximale des affouillements, hors vide sanitaire.

C. Sont également soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Sont admises la création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- **En UA2, UA4, UA5 et UA6 :** La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- **En UA8 :** Dans le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dont le périmètre est délimité sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes est limitée à 5% de la surface de plancher existante totale. La servitude de PAPAG est levée de plein droit dans un délai de 5 ans après l'approbation de la révision du PLU.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, seuls sont autorisés :
 - Les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains ;
 - Les exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement, limités à 2 mètres de hauteur.
 Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
- Sont admis les ascenseurs à voitures et les carports nécessaires à assurer l'accès à un stationnement en souterrain.

UA - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UA - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

En UA1, UA3 :

Dans le cadre d'une reconstruction, la nouvelle construction doit respecter l'emprise de l'ancienne construction.

En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Dans la bande de 15 mètres mesurés de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue sur les voies privées, elle peut atteindre 100%.
Au-delà de cette bande de 15 mètres, elle ne peut être supérieure à 50%.

En UA2, UA4 et UA6 :

Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

En UA3 :

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, une extension mesurée de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU peut être admise, dans la limite de 10%.

En UA8 :

Tous les travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas entraîner de modification de leur emprise (en surface et en implantation), à l'exception d'un escalier d'accès.

UA - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, y compris les extensions à créer, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

2. Hauteur maximale :

Lorsqu'ils sont admis, la hauteur des abris de jardin, pool-house et garages ne peut excéder 3 m à l'égout.

En UA1 :

Les bâtiments désignés aux documents graphiques et à l'annexe 7 du règlement, peuvent faire l'objet d'une surélévation, limitée à 3,50 mètres par rapport à la hauteur existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'égout surélevé ne dépasse pas le plus haut des égouts des bâtiments mitoyens. Dans le cas où la surélévation conduit à une hauteur à l'égout équivalente à celle du bâtiment directement voisin, une modulation de -0,30 mètre doit être respectée.

En UA1 et UA3 :

La reconstruction ne doit pas avoir pour effet de modifier la hauteur des constructions préexistantes.

En UA2, UA4 et UA6 :

Sauf indications spécifiques portées au plan de masse figurant sur les documents graphiques, dans la bande de 15 mètres mesurés de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue sur les voies privées, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres correspondant à 3 niveaux.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, elle ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout.

En UA3 :

La surélévation admise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans une bande de 15 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique des voies identifiées à l'article 2, est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit correspondant à 2 niveaux.

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, une surélévation d'un niveau pourra être admise sans excéder 9 mètres correspondant à 3 niveaux.

En UA5 :

Dans la bande de 15 mètres mesurés de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue sur les voies privées, la hauteur maximale est fixée à 6,50 mètres. En cas de mitoyenneté, un dépassement maximal de 0,30 mètre peut être admis

Au-delà de cette bande de 15 mètres, elle ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout.

En UA8 :

Tous les travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas entraîner de modification de leur hauteur.

UA - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

En UA1 et UA3 :

Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation, à l'exception d'un escalier d'accès.

En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Les constructions futures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les annexes en UA2 ;
- Favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement.

En UA2, UA4 et UA6 :

Des implantations différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur le document graphique.

En UA3 :

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU : Non réglementé.

En UA4 :

Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

En UA8 :

Tous les travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation, à l'exception des aménagements extérieurs (annexes, escaliers d'accès, etc.) qui peuvent faire l'objet d'une nouvelle implantation.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour la construction de garages souterrains et les abris de jardins. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UA - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En UA1 et UA3 :

Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation, à l'exception d'un escalier d'accès.

En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Les constructions doivent être implantées pour tous leurs niveaux, sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée de l'alignement, ou du nu des façades des immeubles bâtis situés de part et d'autre du terrain à construire pour les voies privées.

Au-delà de la bande de 15 mètres mesurés de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue sur les voies privées, les constructions doivent être implantées sur toute la limite du fond de la parcelle.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

En UA2 :

Dans le cadre du développement d'une structure hôtelière existante, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie, les constructions enterrées pourront être implantées librement sur le terrain.

En UA3 :

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU : Non réglementé.

En UA8 :

Tous les travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation, à l'exception d'un escalier d'accès.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UA - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

UA - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent s'inspirer de la palette des couleurs déposée en Mairie. Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Exceptés dans les polygones constructibles obligatoires des secteurs **UA2** et **UA4**, les façades donnant sur les voies et les espaces publics doivent avoir un seul aplomb depuis l'égoût du toit jusqu'au sol, les balcons en débord des façades sont interdits, les loggias sont interdites.
- Les stores, hormis pour les commerces en rez-de-chaussée, sont interdits.

- Si elles ont été modifiées par des remaniements successifs, les façades restaurées doivent être remises dans le respect des dispositions d'origine.
Lors du décroûtage des enduits de façade, il sera procédé à un examen de l'état des lieux avec la commune, avant la reprise des travaux, de manière à identifier la composition de façade, la nature et la couleur de l'enduit d'origine.
Les reprises d'enduits ciments antérieurs seront purgés.
- Les façades doivent être enduites.
- Lors d'opération de ravalement, les réseaux seront systématiquement passés à l'intérieur de l'édifice.
- La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres.

Nature des enduits :

- Les enduits seront réalisés selon leur disposition d'origine, soit à la chaux hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne éteinte, en trois couches, sauf impossibilité technique.
- Les enduits seront peints avec un badigeon au lait de chaux, en deux couches.
- Certains immeubles de la deuxième moitié du XIX^e siècle étaient revêtus d'un enduit bâtard ou ciment hydraulique à l'origine, dans ce cas les enduits seront réalisés à l'identique en conservant les décors moulés. Ils seront peints avec une peinture minérale.
- La finition sera de type frotté fin, taloché ou regravé en faux appareil.
- Pour les constructions en bord de mer, les peintures minérales ainsi que les enduits teintés dans la masse sont autorisés après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'architecte conseil.

Teinte des façades :

- Les teintes de finition des enduits et de peinture seront définies avec l'architecte consultant selon le nuancier de la ville, et en fonction du résultat des sondages demandés par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Des échantillons seront présentés à la ville, avant exécution de la couche de finition.

Modénatures :

- Les appuis moulurés de fenêtres devront être restitués ou en ardoise, selon leur disposition d'origine.
- Les appuis de fenêtre pourront être exécutés en stuc selon les profils relevés sur place ou sur des édifices similaires.

Menuiseries :

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et présenter des linteaux horizontaux ou cintrés.
- Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées. Les remplacements de menuiseries seront faits dans le style et dans l'esprit de la façade de l'immeuble.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois et réalisées selon le modèle préexistant sur l'immeuble. La couleur blanc pur est à exclure.
- Les menuiseries seront peintes dans une teinte définie avec l'architecte consultant selon le nuancier établi par la ville.
- Pour les vitrines commerciales, les dimensions des ouvertures seront déterminées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Contrevents ou volets :

- Les volets en bois pleins cloutés seront conservés et restaurés ou restitués par des volets à double panneaux de lames larges contrariées (horizontales à l'intérieur et verticales à l'extérieur).
- Les volets intérieurs seront maintenus et restitués sur les édifices antérieurs au XIX^e sans persiennes en façade.
- Les persiennes à lames rases ou provençales seront maintenues et restituées à l'identique.
- Les persiennes métalliques articulées se rabattant en tableau, des édifices du XIX^e, seront maintenues et restituées selon les dispositions d'origine.
- Les volets et contrevents seront peints dans une teinte définie par l'architecte consultant selon le nuancier de la ville
- Les volets persiennés sont admis.

Soubassements et façades commerciales

- Soubassements : Les parements en pierre de taille seront dégagés et restitués dans leur état d'origine.
- Portes d'entrée d'immeuble : elles seront remises en état selon leurs matériaux d'origine. Les pierres sculptées seront restaurées. Les portes menuisées anciennes, y compris les impostes et les ferronneries, seront conservées et restaurées, elles seront cirées ou peintes. Le vernis est à proscrire.
- Anciennes baies d'échoppes ou de magasins : la dépose d'habillage commercial de façade sera demandée afin de restituer les anciennes ouvertures, baies en plein cintre, en arc surbaissé ou à entablement. Les menuiseries des baies commerciales seront placées en feuillure et les coffres de volets roulants intérieurs à la façade et les volets roulants derrière le vitrage. Les baies commerciales seront en retrait de 20 cm minimum par rapport à l'encadrement de la porte. Les rideaux pleins sont interdits, ils seront à maille ou perforés. Ils seront peints. Les vitrines formant saillie par rapport à la façade sont interdites.

Les vitrines type XIX^e siècle, en applique au rez-de-chaussée ne dépasseront pas 20 cm par rapport à la façade. Elles seront réalisées suivant les dispositions de composition des vitrines menuisées anciennes. Elles ne doivent pas masquer les décors et les encadrements de portes d'entrée et être disposées au minimum à 30 cm du décor de la porte. L'ossature des vitrines peut être en bois, aluminium laqué ou en acier (de section fine). Les vitrines commerciales seront limitées au rez-de-chaussée des immeubles.

- Les lambrequins sont interdits au-delà du niveau R+1.
- Pour les vitrine commerciales, les dimensions des ouvertures seront déterminées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture peuvent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- Exceptés dans les polygones constructibles obligatoires des secteurs UA2 et UA4, les toitures terrasses ainsi que les loggias sont interdites.

Souches

- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les souches doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur.

Eau des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les chutes peuvent être apposées judicieusement en façade des constructions.

Grilles et ferronneries

- Elles doivent être réalisées en fer forgé de facture simple, selon les traditions des grilles existantes dans la zone.

Clôtures

- Les clôtures pleines ou avec un soubassement surmonté d'une grille ou d'une ferronnerie seront soit en pierres soit enduites.
- Les clôtures pleines doivent comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.

Capteurs solaires et climatisations

- Les capteurs solaires et climatisations sont interdits en toiture et en façade pour des raisons patrimoniales et architecturales.

UA - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En UA3 : Les espaces non bâtis devront être conservés en jardins.

UA - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

Section 3 Équipements et réseaux

UA - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

À l'exception des secteurs UA1, UA2 et UA3 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

En UA1, UA2 et UA3 : Non réglementé.

UA - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.
Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond principalement aux secteurs d'habitat collectif, mais également de services et équipements, essentiellement situés dans la première couronne périphérique.

Sont regroupées sous le terme « zone UB » les zones suivantes :

- **UB1** : Les secteurs d'habitat collectif (« toits plats »)
- **UB2** : La dalle des Lices - La coopérative - Le Couvent, comprenant les secteurs :
 - **UB2a** : École Sainte-Anne - maison de retraite
 - **UB2b** : Ancienne cave coopérative
- **UB3** : Quartier Saint-Roch, comprenant les secteurs :
 - **UB3a** : Ilot des Floralies
 - **UB3h** : L'ancien Hôpital
- **UB4** : Le Collège du Moulin Blanc

Le sous-secteur UB3a est concerné par une orientation d'aménagement (OAP 3), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

***RAPPEL** : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.*

Section 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UB - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, pourront y être admis des aménagements légers tels que des petits bassins d'agrément, des constructions enterrées sous réserve de garantir la qualité paysagère des espaces concernés, ainsi qu'une voie d'accès aux constructions.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
- Les affouillements, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) ou (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UB1	UB2 UB2a UB2b	UB3 UB3a UB3h	UB4
Habitation	Logement				(1)
	Hébergement				(1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(1)	(1)	(1)	(1)
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X
	Hébergement hôtelier et touristique	(1)	(1)	(1)	X
	Cinéma	X		X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau				(1)
	Centre de congrès et d'exposition				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				

(1) : Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

D. Sont également interdits (X) :

	UB1	UB2	UB3	UB4
Les exhaussements	X	X	X	X

UB - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UB1	UB2 UB2a UB2b	UB3 UB3a UB3h	UB4
Habitation	Logement				(1)
	Hébergement				(1)
Commerce et	Artisanat et commerce de détail	(2)	(2)	(2)	(2)

Destinations	Sous-destinations	UB1	UB2 UB2a UB2b	UB3 UB3a UB3h	UB4
activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	(3)	(3)	(3)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau				(1)

(1) : Destination ou sous-destination admise à condition d'être strictement liées et nécessaires aux activités générées par les constructions admises dans le secteur.

(2) : Destination ou sous-destination admise uniquement pour le commerces de détail.

(3) : Destination ou sous-destination admise uniquement dans les conditions définies ci-dessous.

B. Sont également soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux ;
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Par ensemble collectif :
 - Une piscine et sa plage sous réserve des dispositions de l'article UB11 ;
 - Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) ;
 - Un abri de jardin ;
- En complément des constructions d'habitation individuelles existantes à la date d'approbation du PLU, et par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :
 - Les terrasses couvertes accolées aux constructions (hors annexes) ;
 - Un garage ;
 - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
 - Un local technique de piscine ;
 - Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) ;
 - Un abri de jardin ;
 - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain :
 - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
 - Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
 - Limité à 100% du volume des constructions réalisées en aérien (hors terrasses couvertes) ;
 - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions en aérien. Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les ascenseurs à voitures, les carports, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
 - Sauf en UB1, UB2b et UB3h, limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
- Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., est admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie :
 - Une extension des constructions hôtelières existantes ;
 - Le changement de destination des constructions existantes, en faveur de l'hébergement hôtelier ;
 - La création de constructions nouvelles en aérien ou en souterrain.

La surface de plancher créée, affectée à des chambres, suites, etc. ne pourra excéder 50% de la surface de plancher existante de la structure hôtelière affectée à des chambres, suites, etc. à la date d'approbation du PLU.

- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
 - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Sauf en UB1, UB2b et UB3h, ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, au point le plus bas, hors le vide sanitaire.
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
 - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
 - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
 - Les murs de soutènement doivent être :
 - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;
 - Limités à une hauteur de 2 mètres.

UB - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

Section 2 **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

UB - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

UB - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. En UB1 et UB3 : l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 25% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance.

En UB1 :

Pour les commerces uniquement il est admis une emprise de 50%.

En UB2b :

Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les marges de recul minimales figurant sur les documents graphiques.

En UB3a :

Dans le respect de l'orientation d'aménagement (OAP 3) : les constructions devront s'implanter dans les « zones d'implantation du bâti ». Pour les parcelles ne disposant pas d'une « zone d'implantation bâtie » à l'orientation d'aménagement, l'emprise au sol ne peut excéder 35%, hors piscines, plages et locaux techniques de piscine.

En UB2, UB2a, UB3h et UB4 :

Non réglementé.

2. Pour les constructions destinées à l'hôtellerie :

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 50% par unité foncière

3. Pour les constructions correspondant aux autres destinations ou sous-destinations :

Sont comptabilisés dans l'emprise au sol admise, par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :

- Les terrasses couvertes, dont l'emprise au sol est limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage, dont l'emprise au sol est limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes et niveaux enterrés). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique de piscine, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m².
- Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure), dont l'emprise au sol est limitée à 20 m² ;
- Un abri de jardin, dont l'emprise au sol est limitée à 10 m².

Dans le cadre destination Habitation, cette disposition ne s'applique qu'au logement collectif.

4. Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

5. Ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et pour la réglementation en matière de sécurité dans les établissements recevant du public.

UB - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de :

- liaisons architecturales entre deux constructions ;
- piscines situées à moins de 4 mètres de la façade de l'habitation, dont au moins l'un des côtés est apparent ou qui nécessitent un mur de soutènement.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur à l'égout du toit est délimitée par un plan parallèle à la pente du terrain naturel existant.

2. Hauteur maximale :

En UB1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux.

En UB2 et UB2a : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux.

En UB2b : Les règles applicables sont celles figurant sur les documents graphiques du PLU (pièce n°3 « plans de zonage »). La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres de l'égout du toit jusqu'au terrain existant avant travaux.

En UB3 et UB4 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres correspondant à 3 niveaux.

En UB3a : Dans le respect de l'orientation d'aménagement (OAP 3) les hauteurs ne peuvent excéder :

- Pour les constructions en R+1 : 6,50 mètres à l'égout correspondant à 2 niveaux ;
- Pour les constructions en R+2 : 9 mètres à l'égout correspondant à 3 niveaux. Pour les constructions en R+2 partiel, le dernier niveau ne pourra excéder 50% de l'emprise de la construction ;
- Pour les constructions en R+3 : 12 mètres à l'égout correspondant à 4 niveaux, dont le dernier niveau ne pourra excéder 50% de l'emprise de la construction.

Dans le cas de bâtiment polyfonctionnel, la hauteur à prendre en compte est celle de l'usage dominant (usage supérieur à 50% de la surface de plancher).

En UB3h : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux, mais dans le cadre d'une opération d'ensemble, la hauteur maximale peut être portée à 15 mètres correspondant à 5 niveaux pour 25% des bâtiments.

En UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h et UB3a) et UB4 : Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 7 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques de piscine et garages : 3 m à l'égout ;
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,30 m au point le plus haut de la couverture.

UB - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h et UB3a) et UB4 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques autres que les voies départementales.

En UB2 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement.

En UB2b :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit s'inscrire dans les marges de recul minimales figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des marges de recul minimales. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

En UB3a :

L'implantation des constructions doit se faire dans le respect de l'orientation d'aménagement (OAP 3).
À défaut d'indication figurant au plan de zonage ou à l'orientation d'aménagement (OAP 3), une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de voie devra être observée.

En UB3h :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour la construction de garages souterrains et les abris de jardins. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UB - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Dans l'ensemble de la zone UB et sauf prescriptions particulières propres à un secteur ou à un sous-secteur :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),

- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

En UB2, UB2a et UB3h :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

En UB2b :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'inscrire dans les marges de recul minimales figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées ... qui peuvent se situer en dehors des marges de recul minimales. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

En UB3a :

L'implantation des constructions doit se faire dans le respect de l'orientation d'aménagement (OAP 3).
À défaut d'indication figurant au plan de zonage ou à l'orientation d'aménagement (OAP 3), les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

Pour les opérations d'ensemble, les limites à considérer sont celles du périmètre de l'opération.

UB - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En UB3, les constructions sur une même propriété seront implantées, sous réserve de l'article 11 :

- Soit conjointement
- Soit à au moins 5m l'une de l'autre.

Dans le reste de la zone UB, la distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UB - ARTICLE 10 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Sauf en UB1, UB2b et UB3a et sauf dispositions contraires liées aux toitures-terrasses, les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.

- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée. Au 1^{er} étage, peuvent être autorisés les lambrequins.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.
- En UB3a les derniers niveaux devront être traités avec un recul minimal de 2m par rapport au nu de la façade (en niveau courant). Cette disposition ne concerne pas les pignons. Les façades ne pourront excéder 20 mètres linéaires. La distance minimale entre 2 façades est de 5 mètres de large. L'intervalle sera libre de toute construction (hors mur de clôture et mur de soutènement), et fera l'objet d'un traitement paysager.

Couvertures

- Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. À défaut, la couverture de toute nouvelle construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité, les pentes de la toiture devant être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
Cette disposition ne s'applique pas aux abris pour voiture et aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures en bordure des voies et espaces publics ne peuvent être constituées que de grilles, ferronneries ou grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres. En dehors de ces cas, les clôtures peuvent être pleines.
- Les clôtures pleines doivent comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Climatisations

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

UB - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être plantées.

En complément d'une construction d'habitation individuelle, la piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m² par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante la piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 10% du terrain, plafonnée à 200 m² par unité foncière. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

Les aires de stationnement en surface, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Les arbres abattus doivent être immédiatement remplacés et appartenir à des espèces endémiques.

UB - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Dans l'ensemble de la zone UB :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *infra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Pour les ensembles collectifs, la superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles est de 25 m² y compris les dégagements, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

Pour les hôtels existants, le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

En UB1 : Il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,

Dans les opérations qui comprennent des logements locatifs sociaux :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État ;
- 2 places par logement autre ;
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,
- Les commerces : 1 place pour 10 m² de SP jusqu'à 600 m² de SP. S'y ajoute 1 place pour 50 m² de SP au-delà.

En UB2 et UB3 : Il est exigé pour :

- L'habitation : 1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m² de SP.

En UB2b : Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

En UB3a : Il est exigé pour :

- L'habitation : 1.5 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement
- Les bureaux : 1 place pour 25 m² de SP
- Le commerce 1 place pour 7 m² de SP

En UB3h : Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et le commerce : 1 place par 10 m² de SP.

Section 3 Équipements et réseaux

UB - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des emprises publiques.

Pour les parcelles situées le long de l'avenue Foch, les accès sont limités à 1 accès maximum par unité foncière. Dans le cas où un autre accès est possible, les accès depuis l'avenue Foch sont interdits.

UB - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

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

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

6 - Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis les voies publiques et seront intégrés à la construction ou la clôture.

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel denses de la première périphérie. En contact direct avec le centre-ville, elle encadre les secteurs d'habitat collectif de la zone UB.

Sont regroupées sous le terme « zone UC » les zones suivantes :

- UC1 : Les Conquêtes - le Couvent - Les Moulins
- UC2 : La Bouillabaisse - Bonne Source - Notre Dame - La Barlière - la Belle Isnarde.
- UC3 : La Cité Mistral (ensemble résidentiel)

La zone UC2 est concernée par deux orientations d'aménagement (OAP 2 et OAP 6), avec lesquelles les futurs projets devront être compatibles.

La zone UC3 est concernée par une orientation d'aménagement (OAP 3), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UC - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, pourront y être admis des aménagements légers tels que des petits bassins d'agrément, des constructions enterrées sous réserve de garantir la qualité paysagère des espaces concernés, ainsi qu'une voie d'accès aux constructions.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
 - Les affouillements, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) :

Destinations	Sous-destinations	UC1	UC2 <i>Sauf dispositions des OAP n°2 et n°6</i>	UC3 <i>Sauf dispositions de l'OAP n°3</i>
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X
	Cinéma	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

UC - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux ;
- Les changements de destination des garages et entrepôts existants légalement à la date d'approbation du PLU en faveur de l'habitation uniquement ;
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En complément des constructions d'habitation individuelles existantes à la date d'approbation du PLU, et par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :
 - Les terrasses couvertes accolées aux constructions (hors annexes) ;
 - Un garage ;
 - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;

- Un local technique de piscine ;
 - Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) ;
 - Un abri de jardin ;
 - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain :
- Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
 - Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
 - Limité à 100% du volume des constructions réalisées en aérien (hors terrasses couvertes) ;
 - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions en aérien. Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les ascenseurs à voitures, les carports, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
 - **Hors OAP 2 et OAP 6** : Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
 - **En OAP 2 et OAP 6** : Un nombre de niveaux et une profondeur différents peuvent être admis pour respecter les orientations des OAP : 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m au regard de la profondeur maximale des affouillements. Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, 50% de la surface de l'un des niveaux souterrains pourront être affectés à des locaux techniques ou de services.
- Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., est admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie :
- Une extension des constructions hôtelières existantes ;
 - Le changement de destination des constructions existantes, en faveur de l'hébergement hôtelier ;
 - La création de constructions nouvelles en aérien ou en souterrain.

La surface de plancher créée, affectée à des chambres, suites, etc. ne pourra excéder 50% de la surface de plancher existante de la structure hôtelière affectée à des chambres, suites, etc. à la date d'approbation du PLU.

- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
 - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 6,20 mètres en secteurs d'OAP 2 et OAP 6, et 3,30 mètres dans le reste de la zone, depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire.
 - Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
 - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
 - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
 - Les murs de soutènement doivent être :
 - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;
 - Limités à une hauteur de 2 mètres.

En OAP 2 et OAP 6 : Dans le respect des orientations des OAP, pourront être produits jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher en OAP 2 et 4 000 m² de surface de plancher en OAP 6, sous forme de logements de type « collectif ».

UC - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Dans les secteurs de l'OAP 2 et de l'OAP 6 : lors de la réalisation d'un programme de logements en une ou plusieurs tranches, en une ou plusieurs demandes par un ou plusieurs maîtres d'ouvrages, sur une parcelle ou tènement de parcelles présentant une même unité fonctionnelle, devront être produits :

- 100% de logements pour actifs saisonniers ;
- ou 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements « libres » ;
- ou 25% de logements locatifs sociaux et 75% de logements pour actifs saisonniers.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UC - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

En UC1 et UC2 (hors OAP 2 et OAP6), le volume des constructions d'habitation en aérien est plafonné, par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, à 1 200 m³. Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée.

UC - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Pour les constructions destinées à l'hôtellerie :

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

2. Pour les constructions correspondant aux autres destinations ou sous-destinations :

- Excepté en UC3, OAP 2 et OAP 6, l'emprise au sol des constructions (hors annexes et hors constructions destinées à l'hôtellerie) ne peut excéder 20% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 300 m² par construction (hors annexes).
- S'y ajoutent par construction (hors annexes) ou par lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :
 - Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
 - Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes et niveaux enterrés). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
 - Un local technique de piscine : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
 - Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
 - Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m².

3. Dans l'OAP 2 et dans l'OAP 6, des emprises au sol des constructions différentes peuvent être admises pour respecter les orientations de l'OAP 2 et de l'OAP 6 : 25% du terrain initial.

4. En UC3, l'emprise au sol admise doit respecter l'orientation d'aménagement (OAP 3) sans pouvoir excéder 30% (hors piscines, plages de piscine et pool-houses) de l'assiette foncière supportant le projet. S'y ajoutent pour la réalisation de pool-houses, 20 m² d'emprise au maximum par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance.

5. Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

6. Ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et pour la réglementation en matière de sécurité dans les établissements recevant du public.

UC - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de :

- liaisons architecturales entre deux constructions ;
- piscines situées à moins de 4 mètres de la façade de l'habitation, dont au moins l'un des côtés est apparent ou qui nécessitent un mur de soutènement.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

La différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la restauration d'une toiture existante.

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur à l'égout du toit est délimitée par un plan parallèle à la pente du terrain naturel existant.

2. Hauteur maximale :

Excepté en OAP2, OAP 3 et OAP6, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques de piscine et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,30 m au point le plus haut de la couverture.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 7 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

En OAP2, OAP 3 et OAP6, la hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement sans pouvoir excéder 6,50 mètres à l'égout correspondant à 2 niveaux. La hauteur peut être portée à 9,50 m correspondant à 3 niveaux pour au plus :

- **En OAP 3** : 15% de l'emprise au sol réalisée sur l'assiette foncière supportant le projet ;
- **En OAP 2 et 6** : 50% de l'emprise au sol réalisée.

UC - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques autres que les voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour la construction de garages souterrains et les abris de jardins. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté,
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, dans les conditions définies à l'article 10,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour respecter les orientations de l'OAP 2 et de l'OAP 6.

En UC3, les constructions devront s'implanter dans le respect de l'orientation d'aménagement (OAP 3) et du plan de zonage.

À défaut d'indication, une marge de recul de :

- 6 mètres pour les constructions à usage de bureaux,
- 10 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation.

Ces marges sont calculées par rapport à l'axe de la voie.

UC - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En zone UC, excepté en OAP3, OAP 2 et OAP 6, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- S'il existe déjà sur fond voisin une construction en limite séparative, la nouvelle construction pourra s'y adosser,
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,

- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

En UC3 (OAP3) : Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 4 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées. Pour les opérations d'ensemble, les limites à considérer sont celles du périmètre de l'opération.

En OAP 2 et OAP 6 : Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

UC - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Excepté en OAP3, OAP 2 et OAP 6, la distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

En OAP 2, OAP3 et OAP 6 : la distance entre deux constructions est non réglementée.

UC - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère résidentiel ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

Dans l'ensemble de la zone :

- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Excepté en UC3 :

- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.

Ouvrage de soutènements :

- Les ouvrages de soutènement devront être traités soit en terre compactée, soit en parement de pierre sèche, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres d'un seul tenant. D'autres traitements pourront être admis sous réserve d'un avis favorable de l'ABF.

Couvertures

- Hormis pour les abris pour voiture, la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- **En zone UC1 :** Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'hébergement hôtelier, les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
 - Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
 - Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.
 - Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
 - Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, celui-ci devra :
 - Être situé à une distance de 1 mètre au minimum et 1,20 mètre au maximum depuis l'alignement existant ou futur,
 - Être complètement masqué par une végétation naturelle.
- Une clôture complémentaire devra être implantée à l'alignement, celle-ci sera alors constituée soit d'un grillage, soit d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre, surmonté de grilles, grillages ou ferronneries.
- Les clôtures pleines doivent comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
 - La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
 - En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

UC - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Dans l'ensemble de la zone UC :

Lorsqu'un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, celle-ci est comptée dans les espaces libres.

Excepté en UC3, OAP 2 et OAP6 :

- Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 55% de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés.
- Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, en vue de bâtir le(s) terrain(s) détaché(s), des espaces libres

doivent être maintenus sur le reliquat du terrain d'origine supportant le bâti existant ou autorisé, de manière à respecter après division, le coefficient d'espaces libres de la zone .

- La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m² par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine. Dans le cadre d'une structure hôtelière existante la piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 10% du terrain, plafonnée à 200 m² par unité foncière. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

En UC3 :

Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150m² et leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

En OAP 2 et OAP6 : Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 40% de l'ensemble du terrain initial et ne pas être imperméabilisés.

UC - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Dans l'ensemble de la zone UC :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé, dans ce cas la superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

Excepté en UC3, il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m² de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m² de SP,
- L'hébergement hôtelier : non réglementé.

En UC3, il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement
- Les bureaux : 1 place pour 50 m² de SP

Section 3
Équipements et réseaux

UC - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des emprises publiques.

Pour les parcelles situées le long de l'avenue Foch et de l'avenue Signac, les accès sont limités à 1 accès maximum par unité foncière.

UC - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.
Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.
Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

6 - Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis les voies publiques et seront intégrés à la construction ou la clôture de façon à les intégrer.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à la deuxième couronne périphérique résidentielle, moyennement dense de Saint-Claude aux Salins. C'est une zone à caractère d'habitat, de services et d'équipements moyennement dense.

Sont regroupées sous le terme « zone UD » les zones suivantes :

- **UD1** : Valfère - Les Canoubiers.

Elle comprend également un secteur **UD1'** : Pierre Plantée - Saint Jaume - Parcs de la Moutte - Parc des Salins (comprenant un sous-secteur **UD1'c** : Capon), correspondant à des secteurs urbains en discontinuité d'agglomération, qui feront l'objet d'une délimitation ultérieure au titre des « Secteurs Déjà Urbanisés » identifiés par le SCoT, conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. La constructibilité de ces secteurs est limitée.

- **UD2** : Saint-Claude - Sainte-Anne - Saint-Joseph, comprenant les secteurs :
 - **UD2a** : Lotissement Bella Vista ;
 - **UD2b** : Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (Cave coopérative et autres destinations qui lui sont strictement liées) ;
 - **UD2c** : Les Marres, secteur d'activités artisanales.
- **UD3** : Les Moulins ;
- **UD4**, composée uniquement des secteurs :
 - **UD4b** : Secteur de la Bouillabaisse ;
 - **UD4c** : Secteur des Cannebiens.
- **UD5** : La Barrière
- **UD6** : L'ancien lotissement de la Belle Isnarde II.

RAPPELS :

- *Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.*

Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UD - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, pourront y être admis des aménagements légers tels que des petits bassins d'agrément, des constructions enterrées sous réserve de garantir la qualité paysagère des espaces concernés, ainsi qu'une voie d'accès aux constructions.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,

- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
- Les affouillements, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

En outre sont interdits en UD1' et UD1'c :

- Les nouvelles constructions sur les terrains non bâtis ;
- Les changements de destination.

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) ou (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UD1	UD1' UD1'c	UD2 UD2a	UD2b	UD2c	UD3	UD4b UD4c	UD5	UD6
Habitation	Logement		(1)			X				(1)
	Hébergement		(1)			X				X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(1)	X	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	(2)	(1)	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	X		X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	(1)	X	(1)	(1)	X	X	(1)	(1)	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X		X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X		X	X	X	X	X
	Bureau		X							X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X		X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière		X		X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									X
	Salles d'art et de spectacles									X
	Équipements sportifs									X
	Autres équipements recevant du public									X

(1) : Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

(2) : Destination ou sous-destination interdite en UD4c uniquement.

UD - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UD1	UD1' UD1'c	UD2 UD2a	UD2b	UD2c	UD3	UD4b UD4c	UD5	UD6
Habitation	Logement									(1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(2)		(2)		(6)	(2)	(2)	(2)	
	Restauration							(3)	(4)	
	Hébergement hôtelier et touristique	(5)		(5)	(5)			(5)	(5)	

(1) : Seuls sont admis l'extension des bâtiments d'habitation (hors annexes) et les annexes énoncées au B. du présent article.

(2) : Destination ou sous-destination admise uniquement pour l'artisanat.

(3) : Destination ou sous-destination admise en UD4b uniquement.

(4) : Destination ou sous-destination admise en complément d'une activité hôtelière existante.

(5) : Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., est admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie :

- Une extension des constructions hôtelières existantes ;
- Le changement de destination des constructions existantes, en faveur de l'hébergement hôtelier ;
- La création de constructions nouvelles en aérien ou en souterrain.

La surface de plancher créée, affectée à des chambres, suites, etc. ne pourra excéder 50% de la surface de plancher existante de la structure hôtelière affectée à des chambres, suites, etc. à la date d'approbation du PLU.

(6) : Seule est admise une extension des constructions correspondant à la sous-destination artisanat édifiées légalement existantes à la date d'approbation du PLU.

B. Sont également soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux ;
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En complément des constructions d'habitation individuelles existantes à la date d'approbation du PLU, et par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :
 - Les terrasses couvertes accolées aux constructions (hors annexes) ;
 - Un garage ;
 - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
 - Un local technique de piscine ;
 - Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) ;
 - Un abri de jardin ;
 - Une piscine ou un bassin et sa plage.

- Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain :
 - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
 - Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
 - Limité à 100% du volume des constructions réalisées en aérien (hors terrasses couvertes) ;
 - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions en aérien. Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les ascenseurs à voitures, les carports, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
 - Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
 - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, au point le plus bas, hors le vide sanitaire. Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
 - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
 - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
 - Les murs de soutènement doivent être :
 - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;
 - Limités à une hauteur de 2 mètres.

En UD1' et UD1'c : les affouillements sont non réglementés dans le cas d'une amélioration de l'intégration paysagère des constructions.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- **En UD1' (hors UD1'c)** est admise l'extension limitée des constructions existantes et la création d'annexes des constructions destinées à l'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU.
- **En UD1'** sont admis les travaux de reconstruction dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, ainsi que la rénovation d'une construction existante édifée légalement ou **en UD1'c** de droits à bâtir existants ou admis légalement, à la date d'approbation du PLU, aux conditions suivantes :
 - La destination de la construction doit être identique à celle de la construction détruite ou démolie ;
 - Le volume des constructions après reconstruction doit être inférieur ou égal au volume des constructions avant démolition ou **en UD1'c** aux droits à bâtir existants ou admis légalement ;
 - La surface de plancher après reconstruction doit être inférieure ou égale à la surface de plancher avant démolition ou **en UD1'c** aux droits à bâtir existants ou admis légalement ;
 - Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire sera subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - L'implantation de la construction pourra être différente de l'implantation d'origine pour permettre une amélioration de son intégration paysagère.

En UD1' et UD1'c, les travaux d'extension, reconstruction ou rénovation peuvent être autorisés avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites. L'autorisation est refusée lorsque ces constructions et installations sont manifestement de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

UD - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UD - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Le volume des constructions d'habitation en aérien est plafonné, par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, à :

- 1 250 m³ en zone UD1 (hors UD1' et UD1'c) et UD3 ;
- 1 000 m³ en zone UD2 et UD2a ;
- 1 500 m³ en zone UD4b ;
- 1 400 m³ en zone UD4c ;
- Une extension de 100 m³ du volume existant à la date d'approbation du PLU en zone UD6 ;

En UD1', UD1'c, UD2b, UD2c et UD5 : Non réglementé.

Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée.

UD - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

L'emprise au sol ne peut excéder, au regard de la superficie du terrain :

- En UD1, UD1', UD1'c, UD2 et UD2a : 12% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 300 m² par construction (hors annexes) ;
- En UD3 : 15% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 400 m² par construction (hors annexes) ;
- En UD4b : 20% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 500 m² par construction (hors annexes) ;
- En UD4c : 15% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 400 m² par construction (hors annexes) ;
- En UD5 : 20% (hors annexes) par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance ;
- En UD6 : 20%.

En UD1' : L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² par construction (hors annexes) ;

Et UD1'c : Dans le cas de travaux de reconstruction dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions d'habitation ou droits à bâtir existants ou admis légalement, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes sur l'unité foncière après reconstruction ne peut excéder 150% de celle d'origine ou des droits à bâtir existants ou admis légalement. S'y ajoutent une piscine et sa plage et un local technique de piscine dans la limite des surfaces existantes à la date d'approbation du PLU.

En UD2c : Est admise une extension de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, des constructions correspondant à la sous-destination artisanat édifiées légalement, qui excèdent le coefficient d'emprise au sol de la zone.

En UD2b : Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative.

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol, annexes comprises, ne peut excéder au regard de la superficie du terrain :

- En UD1, UD2 et UD2a : 24% par unité foncière ;
- En UD3 : 30% par unité foncière ;
- En UD4b : 40% par unité foncière ;
- En UD4c : 30% par unité foncière ;
- En UD5 : 40% par unité foncière.

Pour les hôtels existants, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et pour la réglementation en matière de sécurité dans les établissements recevant du public.

Pour les constructions correspondant aux autres destinations ou sous-destinations s'y ajoutent par construction (hors annexes) ou par lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes et niveaux enterrés). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique de piscine : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m².

Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

UD - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de :

- liaisons architecturales entre deux constructions ;
- piscines situées à moins de 4 mètres de la façade de l'habitation, dont au moins l'un des côtés est apparent ou qui nécessitent un mur de soutènement.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

La différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la restauration d'une toiture existante.

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur à l'égout du toit est délimitée par un plan parallèle à la pente du terrain naturel existant.

2. Hauteur maximale :

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 7 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques de piscine et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,30 m au point le plus haut de la couverture

En UD1, UD1', UD1'c, UD2, UD2a, UD4b et UD5 (et sauf UD2b, UD2c, UD3, UD4 et UD6) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

En UD2b : des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, du terrain existant avant travaux à l'égout du toit.

En UD2c : dans le cadre de l'extension des constructions correspondant à la sous-destination artisanat édifiées légalement existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur des constructions existantes ne peut être dépassée.

En UD3 et UD4c :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres correspondant à 1 niveau.

En UD6 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres correspondant à 1 niveau.

UD - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques autres que les voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour la construction de garages souterrains et les abris de jardins. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté,
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, dans les conditions définies à l'article 10,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

UD - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Dans l'ensemble de la zone UD :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

En UD2a :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et locaux techniques de piscine dont la hauteur au faitage n'excède pas 2,5 mètres.

UD - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

La distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UD - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère résidentiel ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre.
Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité, excepté en UD2b pour des motifs architecturaux et/ou fonctionnels. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal". Toutefois pour les architectures contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres types de débords de toits peuvent être admis.
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, celui-ci devra :
 - Être situé à une distance de 1 mètre au minimum et 1,20 mètre au maximum depuis l'alignement existant ou futur,
 - Être complètement masqué par une végétation naturelle.Une clôture complémentaire devra être implantée à l'alignement, celle-ci sera alors constituée soit d'un grillage, soit d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre, surmonté de grilles, grillages ou ferronneries.
- Les clôtures pleines doivent comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

En UD1'c :

- Les clôtures doivent être ajourées et constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

UD - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les espaces libres de toutes constructions et perméables doivent représenter par rapport à l'ensemble du terrain, au moins :

- En UD1, UD1', UD1'c, UD3 et UD4c : 60% ;
- En UD2 et UD2a : 70% ;
- En UD4b, UD5 et UD6 : 55% ;
- En UD2b et UD2c : non réglementé.

Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, en vue de bâtir le(s) terrain(s) détaché(s), des espaces libres doivent être maintenus sur le reliquat du terrain d'origine supportant le bâti existant ou autorisé, de manière à respecter après division, le coefficient d'espaces libres de la zone .

La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m² par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante la piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 10% du terrain, plafonnée à 200 m² par unité foncière. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

UD - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m² de SP,
- L'hébergement hôtelier : non réglementé.

En UD2b : les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent :

- 1) répondre aux besoins des constructions admises dans la zone sans être inférieurs à 40 places ;
- 2) être assurés en dehors des espaces et voies publics.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé, dans ce cas la superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

Section 3 Équipements et réseaux

UD - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UD - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

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

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

6 - Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis les voies publiques et seront intégrés à la construction ou la clôture de façon à les intégrer.

ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la dernière couronne périphérique résidentielle.

Sont regroupées sous le terme « zone UE » les zones suivantes :

- UE1 : les lotissements au Nord-Est de la commune
- UE2 : les espaces urbanisés continus, cohérents et homogènes au Sud-Est de la Ville.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UE - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, pourront y être admis des aménagements légers tels que des petits bassins d'agrément, des constructions enterrées sous réserve de garantir la qualité paysagère des espaces concernés, ainsi qu'une voie d'accès aux constructions.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
- Les affouillements, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

En UE1, est interdite la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation.

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) :

Destinations	Sous-destinations	UE1	UE2
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X

Destinations	Sous-destinations	UE1	UE2
	Cinéma	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

UE - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.
- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- Excepté en UE1, la création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Excepté en UE1, dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., est admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie :
 - Une extension des constructions hôtelières existantes ;
 - Le changement de destination des constructions existantes, en faveur de l'hébergement hôtelier ;
 - La création de constructions nouvelles en aérien ou en souterrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En complément des constructions d'habitation individuelles existantes à la date d'approbation du PLU, et par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :
 - Les terrasses couvertes accolées aux constructions (hors annexes) ;
 - Un garage ;
 - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
 - Un local technique de piscine ;
 - Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) ;
 - Un abri de jardin ;
 - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain :
 - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;

- Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
 - Limité à 100% du volume des constructions réalisées en aérien (hors terrasses couvertes) ;
 - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions en aérien. Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les ascenseurs à voitures, les carports, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
 - Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
 - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, au point le plus bas, hors le vide sanitaire. Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
 - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 1 mètre de hauteur en UE1 et 2 mètres de hauteur en UE2.
 - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
 - Les murs de soutènement doivent être :
 - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;
 - Limités à une hauteur de 1 mètre en UE1 et 2 mètres en UE2.
 - La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.

UE - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le volume des constructions d'habitation en aérien est plafonné, par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, à 1 550 m³. Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée.

En UE1 : Dans le cas d'une construction avec un étage, le volume à l'étage ne peut excéder 40% du volume total de la construction.

UE - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En UE1 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% du terrain incluant les annexes, limitées à 60 m², par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 500 m².

En UE2 : L'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 10% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 500 m² par construction (hors annexes).

S'y ajoutent par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, pour :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes et niveaux enterrés). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique de piscine : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m².

Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

En UE2 : Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol, annexes comprises, ne peut excéder au regard de la superficie du terrain 20% par unité foncière. Ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et pour la réglementation en matière de sécurité dans les établissements recevant du public.

UE - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de :

- liaisons architecturales entre deux constructions ;
- piscines situées à moins de 4 mètres de la façade de l'habitation, dont au moins l'un des côtés est apparent ou qui nécessitent un mur de soutènement.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

La différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la restauration d'une toiture existante.

En UE2 : Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur à l'égout du toit est délimitée par un plan parallèle à la pente du terrain naturel existant.

2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

De plus, en UE1 :

- La hauteur de la construction en rez-de-chaussée est limitée à 4 mètres, y compris en cas de R+1 partiel ;
- La hauteur maximale au faitage est limitée à 8 mètres.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques de piscine et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,30 m au point le plus haut de la couverture.

UE - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques autres que les voies départementales.

En UE1, cette distance sera mesurée à partir d'une ligne parallèle à l'axe de la voie de lotissement, distante de 3 mètres de cet axe vers l'intérieur du terrain, ou de la demi largeur de la voie, lorsque celle-ci dépasse 6 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour la construction de garages souterrains et les abris de jardins. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté,
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, dans les conditions définies à l'article 10,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

UE - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- 10 mètres en UE1, une implantation différente peut être admise pour les seuls locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, les niches techniques et les cuves de rétention pluviales enterrées ;
- 4 mètres en UE2, des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - Les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
 - La construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté,
 - Les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
 - Les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 10 mètres en UE1 et 4 mètres en UE2 de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifée à une distance de cette limite séparative égale à 20 mètres en UE1 et 8 mètres en UE2 diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres en UE1 et 4 mètres en UE2.

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 10 mètres en UE1 et 4 mètres en UE2 de la limite séparative.

UE - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

La distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UE - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère résidentiel ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.

- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal". Toutefois pour les architectures contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres types de débords de toits peuvent être admis.
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,40 mètre en UE1 et 0,80 mètre en UE2.
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, celui-ci devra :
 - Être situé à une distance de 1 mètre au minimum et 1,20 mètre au maximum depuis l'alignement existant ou futur,
 - Être complètement masqué par une végétation naturelle.Une clôture complémentaire devra être implantée à l'alignement, celle-ci sera alors constituée soit d'un grillage, soit d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre, surmonté de grilles, grillages ou ferronneries.
- Les clôtures pleines doivent comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 1,60 mètre en UE1 et 2 mètres en UE2.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

UE - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m² par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 80% de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés.

Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, en vue de bâtir le(s) terrain(s) détaché(s), des espaces libres doivent être maintenus sur le reliquat du terrain d'origine supportant le bâti existant ou autorisé, de manière à respecter après division, le coefficient d'espaces libres de la zone.

UE - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,

- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé, dans ce cas la superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

Section 3 Équipements et réseaux

UE - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UE - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite. Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet. En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées. Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

6 - Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis les voies publiques et seront intégrés à la construction ou la clôture de façon à les intégrer.

ZONE UF

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la commune qui sont destinés à des activités économiques artisanales, de services et de formation dont certaines liées à la mer : les chantiers navals de l'Estagnet et la ZA Saint-Claude.

Sont regroupées sous le terme « zone UF » les zones suivantes :

- UF1 : l'Estagnet
- UF2 : la ZA Saint-Claude

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UF - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UF :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,

B. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) :

Destinations	Sous-destinations	UF1	UF2
Habitation	Logement	(1)	(1)
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(1)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Destinations	Sous-destinations	UF1	UF2
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

(1) : Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

UF - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UF1	UF2
Habitation	Logement	(1)	(1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(2)	

(1) : Destination ou sous-destination admise à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité, à raison d'un logement par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

(2) : Destination ou sous-destination admise uniquement pour l'artisanat à condition de ne pas créer de nuisances.

B. Sont également soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- En complément des constructions d'habitation individuelles existantes à la date d'approbation du PLU, et par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :
 - Les terrasses couvertes accolées aux constructions (hors annexes) ;
 - Un garage ;
 - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
 - Un local technique de piscine ;
 - Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) ;
 - Un abri de jardin ;
 - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain est admis :
 - Totalemment situé sous la limite du terrain naturel ;
 - Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de

- 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- Limité à 100% de l'emprise au sol de la construction réalisée en aérien (hors débords) ;
 - Implanté en totalité sous l'emprise au sol de la construction en aérien (hors débords). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les ascenseurs à voitures, les carports, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
 - Limité à 1 niveau.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
- Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, au point le plus bas, hors le vide sanitaire. Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
 - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
 - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.

En UF1 :

Pour les constructions destinées à l'habitation admises dans la zone, la SP totale est fixée à 170m² par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

En UF2 :

Pour les constructions destinées à l'habitation admises dans la zone, il est admis en supplément de la SP d'activités une SP limitée à 150 m² par unité foncière.

UF - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

Section 2
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UF - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

En UF1 : Le volume des constructions d'habitation en aérien est plafonné, par construction (hors annexes) ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, à 1 250 m³. Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée.

UF - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

En UF1 et UF2 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

En UF1 : Pour les terrains supportant des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans lien avec une activité existante, l'emprise au sol ne peut excéder 12% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 300 m² par construction (hors annexes).

S'y ajoutent par construction (hors annexes) ou par lot issu d'une division en propriété ou en jouissance :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes et niveaux enterrés). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique de piscine : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m².

Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

UF - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

2. Hauteur maximale :

En UF1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

En UF2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres correspondant à 3 niveaux.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques de piscine et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,30 m au point le plus haut de la couverture

UF - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques autres que les voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour la construction de garages souterrains,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

En UF2 :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies à l'exception de la route départementale 93 pour laquelle elles doivent respecter une distance de 25 mètres à partir de l'axe de la voie pour les constructions destinées à l'habitation et 10 mètres à partir de l'axe de la voie pour les autres constructions.

UF - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En UF1 :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,

En UF2 :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées et pour la construction de garages souterrains.

UF - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des DISPOSITIONS GÉNÉRALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

UF - ARTICLE 10 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous réserve des DISPOSITIONS GÉNÉRALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures pleines doivent comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.

- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

UF - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Pour les terrains supportant des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans lien avec une activité existante :

- Les espaces libres de toutes constructions et perméables doivent représenter au moins 60% de l'ensemble du terrain ;
- Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, en vue de bâtir le(s) terrain(s) détaché(s), des espaces libres doivent être maintenus sur le reliquat du terrain d'origine supportant le bâti existant ou autorisé, de manière à respecter après division, le coefficient d'espaces libres de la zone.
- La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m² par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

UF - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement,
- Les bureaux, le commerce, l'artisanat et les services lorsqu'ils sont autorisés : les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être admises dans la zone et être assurées en dehors des espaces et voies publics.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Section 3 Équipements et réseaux

UF - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UF - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

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

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

ZONE UG

Caractère de la zone

La zone UG correspond à un secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le secteur de l'Estagnet.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UG - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UF :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
- Les affouillements, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

B. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) :

Destinations	Sous-destinations	UG
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

(1) : Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

UG - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.
- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- Les habitations nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, à raison d'un logement par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU ;
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain est admis :
 - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
 - Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
 - Limité à 100% de l'emprise au sol de la construction réalisée en aérien (hors débords) ;
 - Implanté en totalité sous l'emprise au sol de la construction en aérien (hors débords). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les ascenseurs à voitures, les carports, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
 - Limité à 1 niveau.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
 - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, au point le plus bas, hors le vide sanitaire. Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
 - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
 - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.

UG - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 2 **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

UG - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Pour les constructions admises dans la zone, le volume autorisé est limité à 21 000 m³ auxquels s'ajoutent 1 500 m³ à vocation de logements de fonction par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

UG - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 50%.

UG - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques de piscine et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,30 m au point le plus haut de la couverture

UG - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.)
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UG - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.)
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

UG - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

UG - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures pleines doivent comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

UG - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

UG - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Il est exigé pour l'habitation lorsqu'elle est admise : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Section 3 Équipements et réseaux

UG - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UG - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

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

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

ZONE UP

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux bassins de l'ancien et du nouveau port, aux quais (y compris les terrasses) de l'ancien port et à la création d'un bassin technique et des activités qui lui sont liées.

Sont regroupées sous le terme « zone UP » les zones suivantes :

- **UP1** : Les quais de l'ancien port.
- **UP2** : Les bassins de l'ancien et du nouveau port ainsi que la jetée et le môle.
- **UP3** : L'aire technique, comprenant les secteurs :
 - **UP3a** : Société Nautique de Saint-Tropez ;
 - **UP3b** : Aire technique ;
 - **UP3c** : Gare maritime.

Les zones UP2 et UP3 sont concernées par une orientation d'aménagement (OAP 1), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UP - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UP :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,

B. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) :

Destinations	Sous-destinations	UP1	UP2	UP3 UP3a, UP3b, UP3c
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	
	Entrepôt	X	X	
	Bureau	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Destinations	Sous-destinations	UP1	UP2	UP3 UP3a, UP3b, UP3c
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

C. Sont également interdits (X) :

	UP1	UP2	UP3 UP3a, UP3b, UP3c
La construction de dalles maçonnées autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X		
Les surélévations	X	X	X

UP - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- Les constructions, ouvrages et installations à conditions d'être liées et nécessaires à l'animation et à l'activité du port.
- Les structures démontables directement liées à l'animation commerciale du port.
- Les ascenseurs à voitures et les carports nécessaires à assurer l'accès à un stationnement en souterrain.
- La surface de plancher est limitée :
 - En UP3a à 1 000 m² ;
 - En UP3b à 1 500 m² ;
 - En UP3c à 300 m².

UP - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 2
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UP - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

UP - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En UP1 et UP2 : L'emprise au sol doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

En UP3 : L'emprise au sol des constructions doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

UP - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

2. Hauteur maximale :

En UP1, UP2 et UP3 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres correspondant à 1 niveau.

En UP3a, UP3b et UP3c : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

UP - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

En UP3 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

UP - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées.

En UP3 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

UP - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UP3 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

UP - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

En UP3a et UP3c : Les toitures pourront être de type toitures terrasse.

En UP3b : Les toitures devront être de type toitures terrasse.

UP - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

UP - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 3 Équipements et réseaux

UP - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UP - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

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

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

5 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

ZONE AUM

Caractère de la zone

La zone **AUM** correspond au secteur des Marres, destiné à une urbanisation ultérieure, permettant la production de logements pour actifs saisonniers.

La zone **AUM** est une zone dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes et des permis en cours de validité portant uniquement sur leur amélioration environnementale. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

La zone AUM est concernée par une orientation d'aménagement (OAP 4), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

AUM - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUM :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
- Les affouillements, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

B. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) :

Destinations	Sous-destinations	AUM
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Destinations	Sous-destinations	AUM
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

AUM - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, ou dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales, ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes ou admises,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.
- Une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante à la date d'approbation du PLU, extension limitée à 30% de SP, sans que le bâtiment puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise.
- Les bâtiments annexes à l'habitation, dans les limites d'emprise fixée à l'article 5, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Soit par unité foncière :
 - Les terrasses couvertes accolées à l'habitation,
 - Un abri de jardin,
 - Un garage par habitation,
 - Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,30 m au point le plus haut de la couverture,
 - Une piscine d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de piscine de 20 m² d'emprise au sol au maximum et un pool-house de 20 m² d'emprise au sol au maximum,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.

AUM - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUM - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

AUM - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

L'extension des constructions existantes ne peut conduire à une emprise au sol totale, extension comprise et hors annexes, supérieure à 20% du terrain, dans la limite de 500 m² par construction.

S'y ajoutent par construction, pour :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique de piscine : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m².

Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une emprise de 250 m².

AUM - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

L'extension des constructions existantes ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur des constructions préexistantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une hauteur de 6,50 mètres à l'égout du toit.

AUM - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUM - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUM - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUM - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUM - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les espaces libres de toute construction et perméables doivent représenter au moins 80 % de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés.

Dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, en vue de bâtir le(s) terrain(s) détaché(s), des espaces libres doivent être maintenus sur le reliquat du terrain d'origine supportant le bâti existant ou autorisé, de manière à respecter après division, le coefficient d'espaces libres de la zone.

AUM - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 3 Équipements et réseaux

AUM - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions édifiées.

2 - Accès

Toute construction à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

AUM - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.
Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.
Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 - Réseaux numériques

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

ZONE AUP

Caractère de la zone

La zone AUP correspond au secteur du Port.

Sont regroupées sous le terme « zone AUP » les zones suivantes :

- **AUP1** : L'esplanade du nouveau port.
- **AUP2** : Les résidences du quai de l'épi et la capitainerie.

La zone **AUP** est une zone dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

La zone AUP est concernée par une orientation d'aménagement (OAP 1), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

AUP - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. ont interdits dans l'ensemble de la zone AUP :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) :

Destinations	Sous-destinations	AUP
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X

Destinations	Sous-destinations	AUP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

AUP - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.
- La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des constructions existantes dans un délai de 10 ans après un sinistre uniquement.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.

AUP - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUP - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUP - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une emprise de 250 m².

AUP - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une hauteur de 6,50 mètres à l'égout du toit.

AUP - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUP - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUP - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUP - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUP - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUP - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

**Section 3
Équipements et réseaux**

AUP - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

AUP - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit principalement des secteurs de Saint-Antoine, de la Potence et de la plaine des Salins.

Seules les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les habitations nécessaires à l'exploitation, les piscines et les garages liés à l'habitation) et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics y sont admises.

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Section 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

A - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.
- En outre sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

A - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

Sont seuls admis, sous conditions, les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

1. Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Le changement de destination du bâtiment désigné en annexe du règlement, existant à la date d'approbation du PLU et édifié légalement, en faveur de l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
3. À condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone et leur reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire,
- Les constructions à usage d'habitation, la réhabilitation et une extension limitée à 50 m² de SP (hors annexes), des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise (hors annexes), dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Les bâtiments annexes à l'habitation dans les limites d'emprise fixées à l'article 5, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Soit par unité foncière :
 - Les terrasses couvertes accolées à l'habitation,
 - Un abri de jardin,
 - Un garage par habitation,
 - Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,30 m au point le plus haut de la couverture,
 - Une piscine d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de piscine de 20 m² d'emprise au sol au maximum et un pool-house de 20 m² d'emprise au sol au maximum,
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,

4. Pour les autres constructions d'habitation, non nécessaires à une exploitation :

- La réhabilitation et une extension limitée à 50 m² de SP (hors annexes), des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise (hors annexes), dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Les bâtiments annexes à l'habitation dans les limites d'emprise fixées à l'article 5, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Soit par unité foncière :
 - Les terrasses couvertes accolées à l'habitation,
 - Un abri de jardin,
 - Un garage par habitation,
 - Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,30 m au point le plus haut de la couverture,
 - Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de piscine de 20 m² d'emprise au sol au maximum et un pool-house de 20 m² d'emprise au sol au maximum,
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- La reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes.

A - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

Section 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

A - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

L'emprise au sol des constructions d'habitation y compris les annexes ne peut excéder 500m², dont :

- Un garage par habitation principale, d'une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes), ne pouvant excéder une surface de 60 m². Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est comprise dans celle admise pour le garage, dans la limite de 30 m². Il devra être non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
- Un abri de jardin, d'une emprise au sol limitée à 10 m² ;
- Les terrasses couvertes, d'une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions d'habitation (hors annexes),

Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

Pour les constructions et installations techniques : non réglementé.

A - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de :

- liaisons architecturales entre deux constructions ;
- piscines situées à moins de 4 mètres de la façade de l'habitation, dont au moins l'un des côtés est apparent ou qui nécessitent un mur de soutènement.

2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 7 mètres pour les autres constructions admises (hors annexes listées ci-après) ;
- 2 mètres pour les abris de jardin ;
- 2,30 mètres au point le plus haut de la couverture pour les abris pour voiture non clos ;
- 3 mètres à l'égout pour les pool-house, locaux techniques de piscine et garages.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 7 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

A - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques autres que les voies départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

A - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

A - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les bâtiments annexes à l'habitation doivent être totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

A - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti

constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.

- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisées à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures ne peuvent être constituées que de grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut celui-ci ne peut excéder 20 centimètres et la clôture ne peut excéder une hauteur totale de 2 mètres. Le mur-bahut doit comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

A - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Non réglementé.

A - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

La surface des garages ne doit pas excéder 60 m².

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Section 3 Équipements et réseaux

A - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

A - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

2 - Eaux usées

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, une installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

ZONE N

RAPPEL : Dans le site inscrit, toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et tout affouillement ou exhaussement est soumis à autorisation.

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont regroupées sous le terme « zone N » les zones suivantes :

- N1 : Le cordon littoral et le massif boisé,
- N2 : La Citadelle - Le château de la Moutte
- N3 : Maneby
- N4 : La coupure des salins - le massif de Capon - la plage de la Moutte - le Vallat de la Bouchère (espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral)
- N5 : Le Latitude 43
- N6 : Les exploitations de plage sur le Domaine Public Maritime (DPM)
- N8 : Les espaces naturels habités

Et 1 sous-secteur :

- N3h : Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des travaux peuvent être autorisés à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans le secteur de Maneby.
Le STECAL N3h est concernée par une orientation d'aménagement (OAP 5), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.
Les dispositions issues de l'OAP 5 sont intégrées au règlement en étant affectées à chacun des bâtiments :
 - B1 « Le Château » ;
 - B2 « La Bastide » ;
 - B3 « Le Drionet ».

RAPPEL : Le domaine public maritime est un espace sensible, inaliénable et imprescriptible.

Section 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

N - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

A. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.
- En outre sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

B. Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique ;
- Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

N - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Sont seuls admis, sous conditions, les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

Dans l'ensemble de la zone N, excepté en N4, sont autorisées :

- Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,

De plus :

En N1 et N8 est autorisée :

- La réhabilitation et une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante à la date d'approbation du PLU, extension limitée à :
 - **En N1** : 50 m² de SP (hors annexes), sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise (hors annexes),
 - **En N8** : 30% de l'emprise au sol existante sans permettre une extension de plus de 30% de la SP existante et sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise (hors annexes),Cette extension doit respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone, doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Les bâtiments annexes à l'habitation, dans les limites d'emprise fixée à l'article 5, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Soit par unité foncière :
 - Les terrasses couvertes accolées à l'habitation,
 - Un abri de jardin,
 - Un garage par habitation,
 - Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,30 m au point le plus haut de la couverture,
 - Une piscine d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de piscine de 20 m² d'emprise au sol au maximum et un pool-house de 20 m² d'emprise au sol au maximum,
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- La reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, leur extension et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire.

En N2, sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux et aux commerces strictement nécessaires au fonctionnement du site ;
- Les constructions et aménagements légers strictement nécessaires à la conservation, la protection, la gestion, la mise en valeur, l'exploitation et la fréquentation du site ;
- La reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes.

En N3h, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, sont autorisées pour les hôtels existants uniquement, sans permettre d'augmentation de la capacité hôtelière, les évolutions énoncées par l'OAP 5 :

Pour le bâtiment **B1** :

- Création de surface de plancher dans les volumes ou emprises au sol des constructions existantes légalement à la date d'approbation du PLU, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, vides sanitaires, etc. sans augmentation de la capacité hôtelière ;
- Extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

- Décaissement de l'aire de livraison représentant une superficie d'environ 450 m², surmontée d'une couverture végétalisée comprenant au minimum 1 mètre de terre et accessible depuis l'extérieur uniquement par une rampe et création de locaux (espaces techniques, équipements, ...) totalement sous le niveau du terrain naturel, accessibles uniquement depuis l'aire technique ;
- Création de sous-sols :
 - o sous les volumes ou emprises au sol des constructions existantes ou admises en aérien ;
 - o hors des volumes ou emprises au sol des constructions existantes ou admises en aérien, limitée à 30% de la surface de plancher en aérien ;
- Création de cours anglaises ;
- Création de bassins de piscine et leurs plages ;
- Affouillements liés aux constructions admises.

Pour le bâtiment **B2** :

- Rénovation et modernisation à l'intérieur des volumes ou emprises existants légalement ;
- Extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Création de bassins de piscine et leurs plages.

Pour le bâtiment **B3** :

- Extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Création de 2 niveaux enterrés supplémentaires, totalement sous l'emprise au sol en aérien ;
- Affouillements liés aux constructions admises.

Est également admise la reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes.

En N4, sont uniquement admis :

- Les aménagements légers, conformément à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (pompes de relevage, transformateurs électriques, etc.), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme n'excèdent pas 50 m², à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans après un sinistre uniquement, des constructions existantes.

En N5, est autorisée :

- La reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes.

En N6, sont autorisés :

- La construction, l'entretien, la modification et la réhabilitation des constructions et installations dans le cadre de l'exploitation des concessions de plages. Sont seules autorisées des constructions à caractère « démontable », c'est-à-dire toutes constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel ;
- La reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans après un sinistre ou une démolition volontaire, des constructions existantes.

N - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Section 2 **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

N - ARTICLE 4 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

N - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En N1 et N8 : L'emprise au sol des constructions d'habitation y compris les annexes ne peut excéder 500m², dont :

- Un garage par habitation principale, d'une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes), ne pouvant excéder une surface de 60 m². Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est comprise dans celle admise pour le garage, dans la limite de 30 m². Il devra être non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
- Un abri de jardin, d'une emprise au sol limitée à 10 m² ;
- Les terrasses couvertes, d'une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions d'habitation (hors annexes),

Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.

En N3h : Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les orientations de l'OAP 5 :

Pour le bâtiment **B1** : Est admise une extension mesurée de l'emprise au sol, limitée à 17% de l'emprise au sol existante légalement à la date d'approbation du PLU, dont la création d'une verrière d'une emprise au sol de 20 m².

Pour le bâtiment **B2** : Est admise une extension mesurée de l'emprise au sol, limitée à 22% de l'emprise au sol existante légalement à la date d'approbation du PLU ;

Pour le bâtiment **B3** : Est admise la création d'emprise au sol par décaissement sur au plus 3 façades de la construction existante légalement à la date d'approbation du PLU en souterrain et son extension de 8% ;

En outre, pour les hôtels existants, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et pour la réglementation en matière de sécurité dans les établissements recevant du public, ni les volumes dont trois des façades sont enterrées.

N - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de :

- liaisons architecturales entre deux constructions ;
- piscines situées à moins de 4 mètres de la façade de l'habitation, dont au moins l'un des côtés est apparent ou qui nécessitent un mur de soutènement.

2. Hauteur maximale :

En N1 et N8 : La hauteur maximale est fixée à :

- 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 2 mètres pour les abris de jardin.
- 2,30 mètres au point le plus haut de la couverture pour les abris pour voiture non clos ;
- 3 mètres à l'égout pour les pool-house, locaux techniques de piscine et garages.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 7 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres autour de la Chapelle Sainte-Anne, les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions existantes ne peut entraîner une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

En N3 et N5 : Les travaux d'entretien et réhabilitation des constructions existantes dans le secteur ne doivent pas avoir pour effet de modifier leur hauteur.

En N3h : Les travaux et aménagements doivent respecter les dispositions de l'OAP 5.

En secteurs N2 et N4 : Non réglementé.

En N6 : La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit correspondant à 1 niveau. Au-dessus de cette limite, seul un mât peut être autorisé. Sa hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à compter du sol naturel. Tous exhaussements et affouillements sont interdits.

N - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En N1, N2, N3, N3h, N4, N5 et N8 :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques autres que les voies départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

En N6 : Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du plan de zonage du PLU.

N - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

En N1, N2, N3, N3h, N4, N5 et N8 :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour les cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées,
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

En N6 : Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du plan de zonage du PLU.

N - ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Les bâtiments annexes à l'habitation doivent être totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dument démontrée.

N - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre.
Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- En N3h sont par ailleurs admis :
 - La création de toitures terrasses sur les niveaux en rez-de-jardin ;
 - La végétalisation de toitures-terrasses en vue d'en améliorer l'intégration paysagère ;
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures ne peuvent être constituées que de grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut celui-ci ne peut excéder 20 centimètres et la clôture ne peut excéder une hauteur totale de 2 mètres. Le mur-bahut doit comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

En N6 : Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement en prenant en compte les spécificités de chaque secteur. Ne sont autorisées qu'une seule enseigne par établissement et une seule enseigne par mat. Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les emprises publiques, notamment les plages, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade des constructions et non visibles.

N - ARTICLE 11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :
Non réglementé.

N - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Sous réserve des **DISPOSITIONS GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

La surface des garages ne doit pas excéder 60 m², pour les constructions de type individuel.
Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

Section 3 Équipements et réseaux

N - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

N - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

2 - Eaux usées

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, une installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

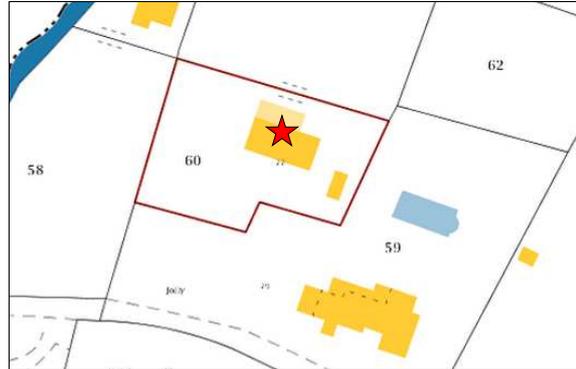
4 - Bacs à graisses

Dans les secteurs N6, les exploitations de plage ont l'obligation de disposer de bacs à graisses dès lors qu'il y a présence d'équipements de restauration.

3. ANNEXES

ANNEXE 1 : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

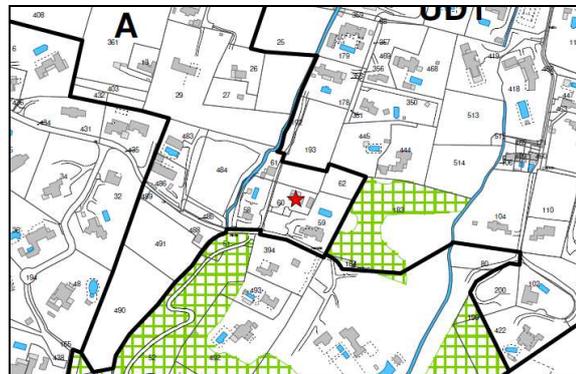
Référence cadastrale :
BA 60



Source : Cadastre.gouv.fr



Source : IGN



Source : PLU

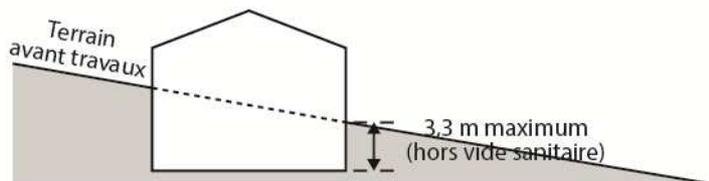
ANNEXE 2 : Lexique explicatif

Affouillements/déblais, exhaussements/remblais et murs de soutènement

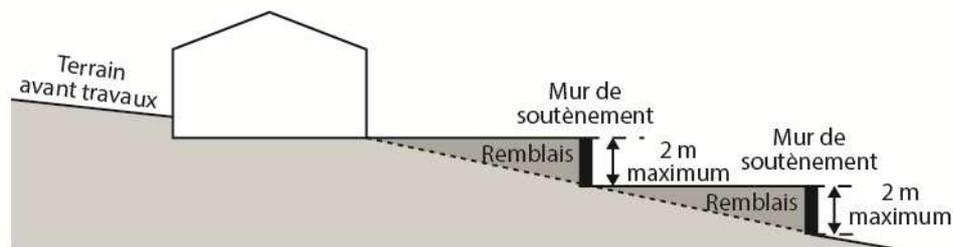
Les règles relatives à la hauteur des remblais/exhaussements, à la profondeur des déblais/affouillements et à la hauteur des murs de soutènement, doivent être comprises de la manière suivante :

Avertissement : la hauteur des affouillements et murs de soutènement illustrés ci-dessous peut varier d'une zone à l'autre, se reporter au règlement de la zone.

Affouillement nécessaire à une construction



Exhaussement(s) et mur(s) de soutènement



Affouillement(s) et mur(s) de soutènement

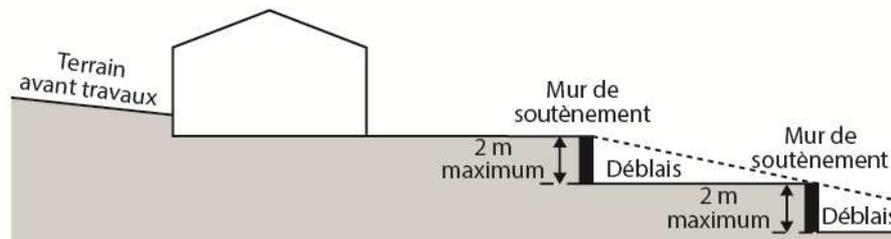


Illustration de quelques cas potentiels

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

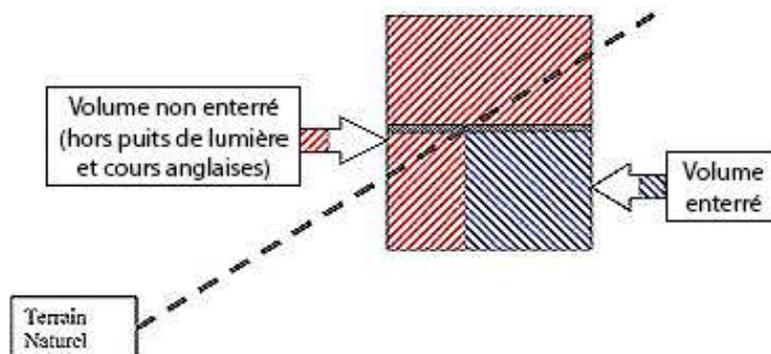
- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Constructions enterrées

Est considérée comme une construction enterrée, la partie totalement située sous la limite du terrain naturel depuis le sol jusqu'au plafond.



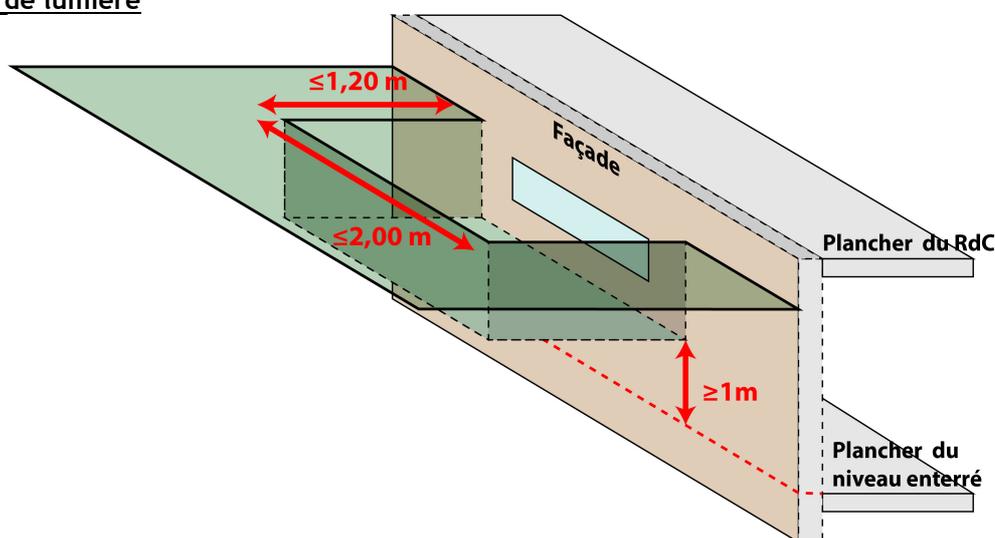
Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou de éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours anglaises et puits de lumière

Ils sont limités, en tous points, à :

- 2 mètres maximum de linéaire de façade ;
- 1,20 mètre maximum depuis la façade ;
- 1 mètre minimum depuis le plancher du niveau enterré.



Emprise au sol

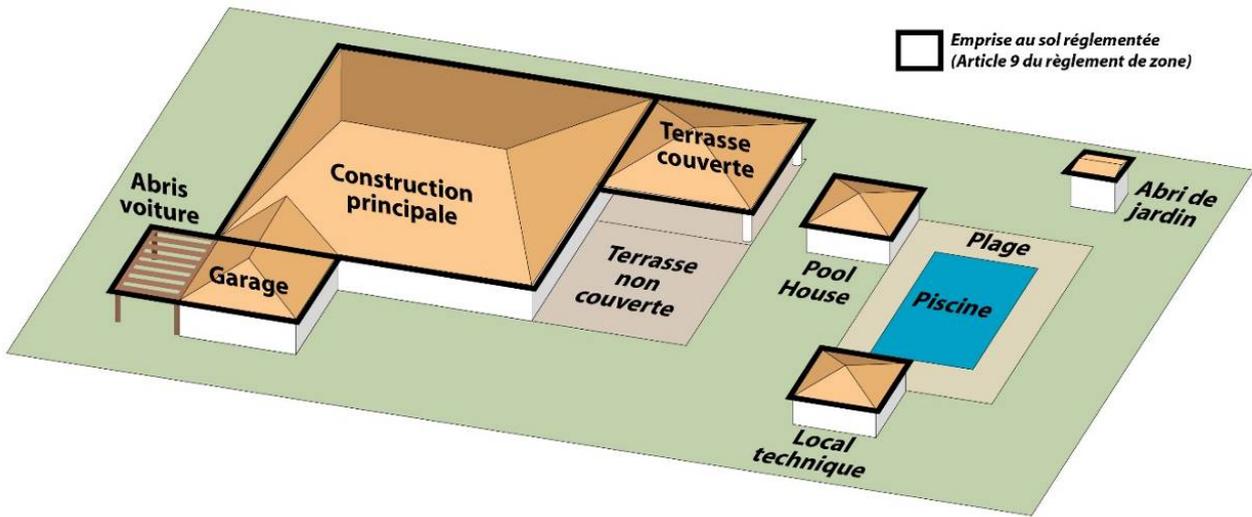
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume aérien de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le PLU détermine pour les constructions d'habitation, des emprises au sol réglementées à l'article 5 de chaque zone, correspondant à des enveloppes à l'intérieur desquelles peuvent être réalisées :

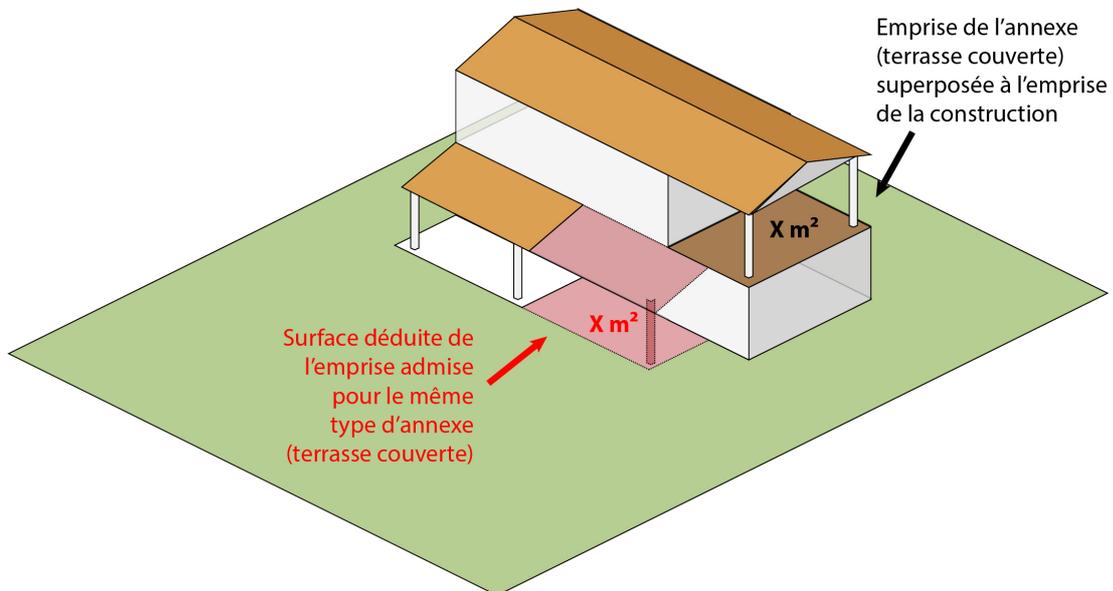
- **Les constructions hors annexes** (y compris le logement de fonction lié à une activité, qui est comptabilisé dans l'emprise de la construction d'activité qu'il accompagne) ;
- **Les annexes :**
 - Terrasses couvertes accolées à l'habitation ;
 - Garage (dont abri pour voitures) ;
 - Local technique de piscine ;
 - Pool-house ;
 - Abri de jardin.

Ne sont donc pas comptés dans l'emprise au sol réglementée à l'article 5 des zones :

- La partie enterrée des constructions (Cf. la définition de « *Constructions enterrées* ») ;
- Les piscines et plages de piscine ;
- Les terrasses non couvertes ;
- Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, carports, ...) lorsqu'ils :
 - Permettent l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ;
 - Permettent l'accès aux parkings et garages souterrains.



Dans le cas où une annexe est comprise dans l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée, sa surface est déduite de l'emprise au sol admise sur le terrain pour le même type d'annexe.



Enrochements de type cyclopéen

Illustration décrivant un enrochement cyclopéen :



Espaces libres et perméables

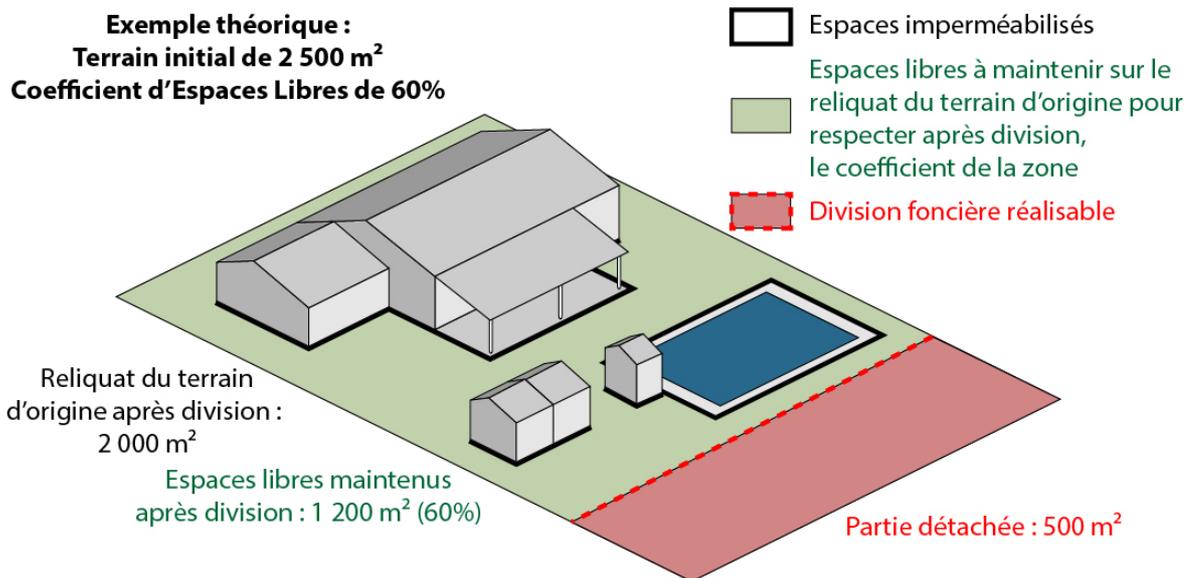
Les espaces à maintenir libres et perméables **ne comprennent pas** :

- Des bâtiments (maison, terrasse couverte, garage, pool-house, local technique de piscine, abri de jardin ; etc.)
- Des aménagements au sol tels que terrasses, piscines et plages de piscine, voiries, stationnement, etc. excepté lorsqu'ils sont réalisés en matériaux perméables, sous réserve de notices techniques de mise en œuvre.

Dans le cas de constructions enterrées et des cuves de rétention des eaux pluviales enterrées : le terrain situé au-dessus de celles-ci est considéré comme perméable si la hauteur de terre qui les recouvre est d'au minimum 1 mètre.

Maintien des espaces libres et perméables sur le reliquat de la parcelle d'origine

Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, en vue de bâtir le(s) terrain(s) détaché(s), des espaces libres doivent être maintenus sur le reliquat du terrain d'origine supportant le bâti existant ou autorisé, de manière à respecter après division, le coefficient d'espaces libres de la zone.



Extensions

L'extension consiste en un agrandissement de la constructions existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bordages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Limites séparatives

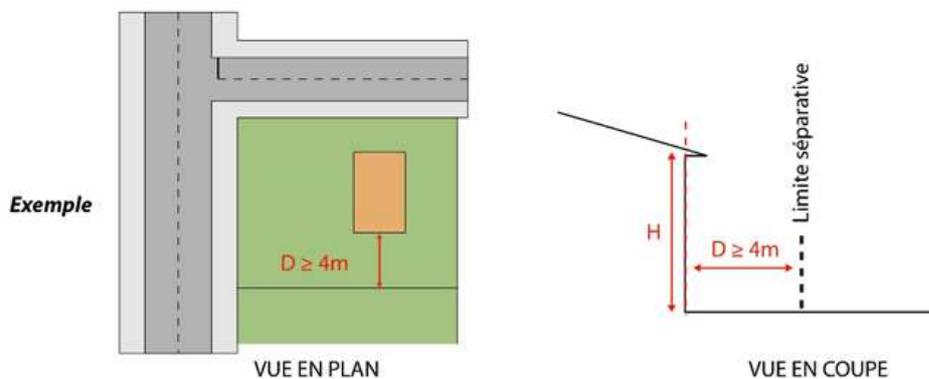
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives calculées horizontalement, de tout point des façades de la construction (hors les débords de toit), jusqu'à la limite séparative, comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.

Exemple :

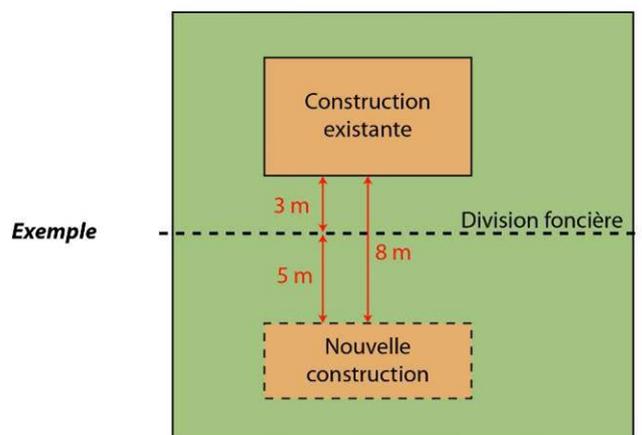
La distance à la limite séparative doit être égale à 4 m.



Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

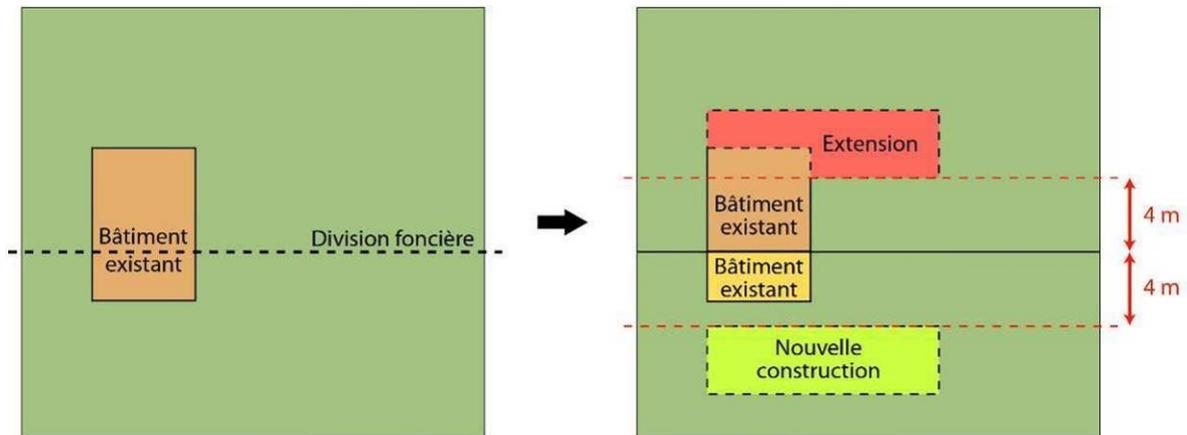
Peuvent également être réalisées à l'intérieur de la marge de recul, les constructions et installations suivantes : murs de soutènement, accès voiture ou piétons, portillons, piliers, clôtures, escaliers, traverses de chemin de fer.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres (10 mètres en zone UE) de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres (20 mètres en zone UE) diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (10 mètres en zone UE).



L'implantation des extensions des constructions existantes traversées par une division foncière est réglementée comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.

Exemple



Voies et emprises publiques

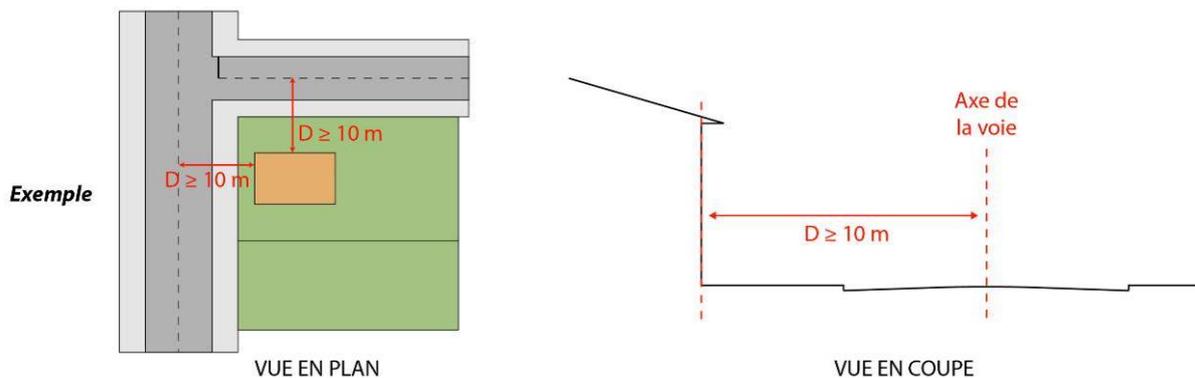
La voie publique s'entend comme l'espace public ou privé ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, etc.

Implantation par rapport aux voies publiques

Sur les terrains bordés par une voie ou des voie(s) publique(s), les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de cette ou ces voie(s) publique(s).

Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de la construction (hors les débords de toit), jusqu'à l'axe de la voie.

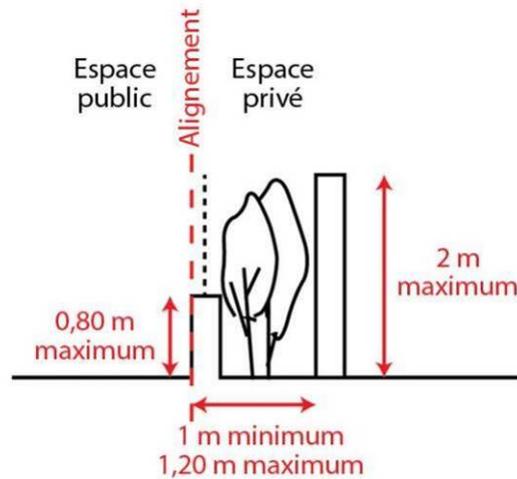


Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

Peuvent également être réalisées à l'intérieur de la marge de recul, les constructions et installations suivantes : murs de soutènement, accès voiture ou piétons, portillons, piliers, clôtures, escaliers, traverses de chemin de fer.

Implantation des clôtures en bordure de voie

En zones UC et UD dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, les règles d'implantation définies à l'article 10 de chaque zone doivent être comprises de la manière suivante.



Volume des constructions

Le volume des constructions est calculé en multipliant l'emprise au sol réalisée par la hauteur, comptée du plancher au plafond (dalle supérieure comprise) de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans le volume de la construction :

- Le volume sous la toiture hors rampants et combles. Dans le cas d'un toit rampant, le volume sous toiture est calculé à partir d'une ligne imaginaire horizontale passant par l'égout du toit le plus haut ;
- Les volumes situés au-dessus et au-dessous d'une trémie d'escalier.

Ce volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise maximale autorisée.

Les dispositions relatives au volume enterré de la construction et aux garages enterrés doivent être comprises de la manière suivante, selon les valeurs applicables à chaque zone.

Cf. schéma illustratif en page suivante.

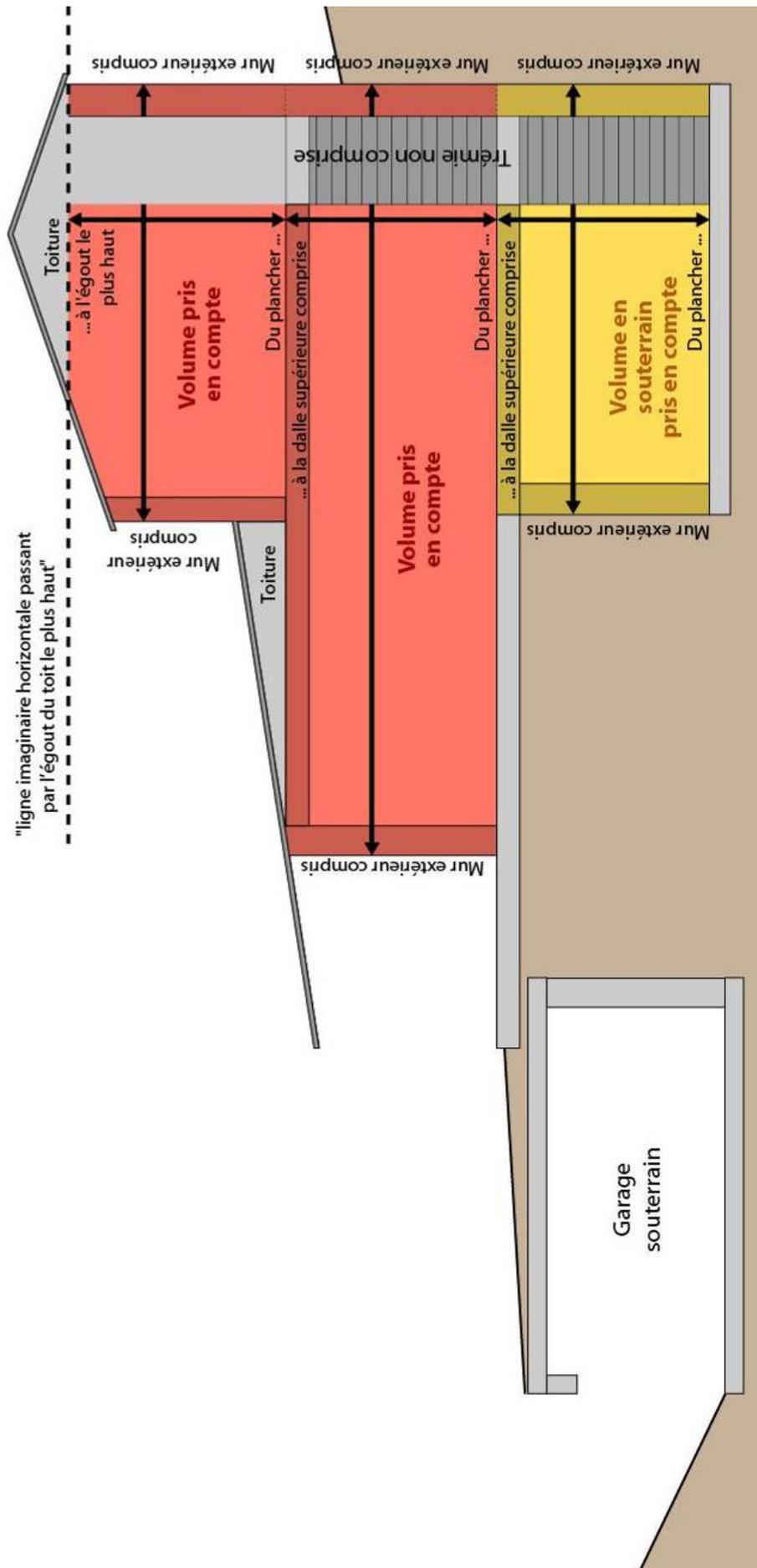
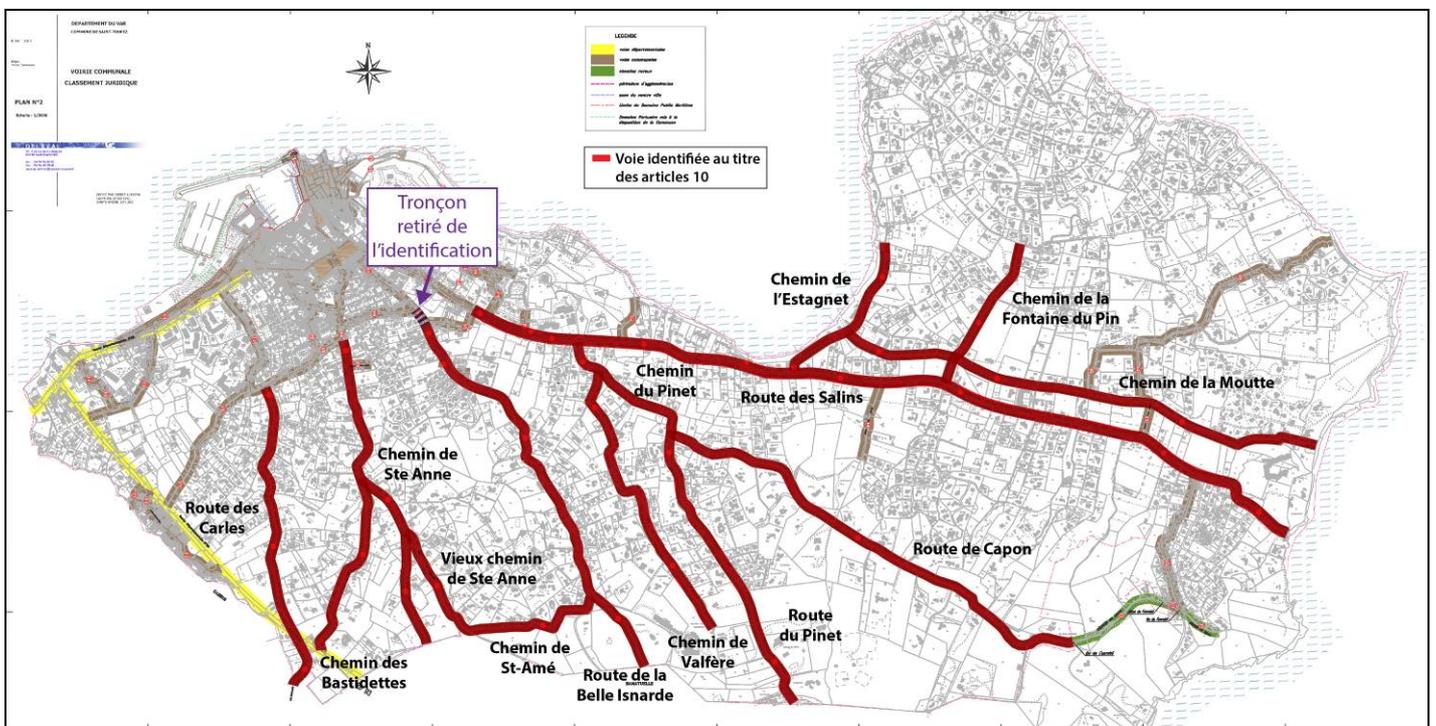


Illustration d'un cas potentiel

ANNEXE 3 : Voies identifiées au titre des articles 6

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 7 des zones et jusqu'à 15 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, le long des voies suivantes :

- Route des Salins ;
- Route des Carles ;
- Chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin de Saint-Amé ;
- Vieux chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin du Pinet / Route du Pinet
- Chemin de Valfère
- Route de Capon ;
- Chemin de la Moutte ;
- Chemin de la Fontaine du Pin ;
- Chemin de l'Estagnet ;
- Route de la Belle Isnarde ;
- Chemin des Bastidettes.



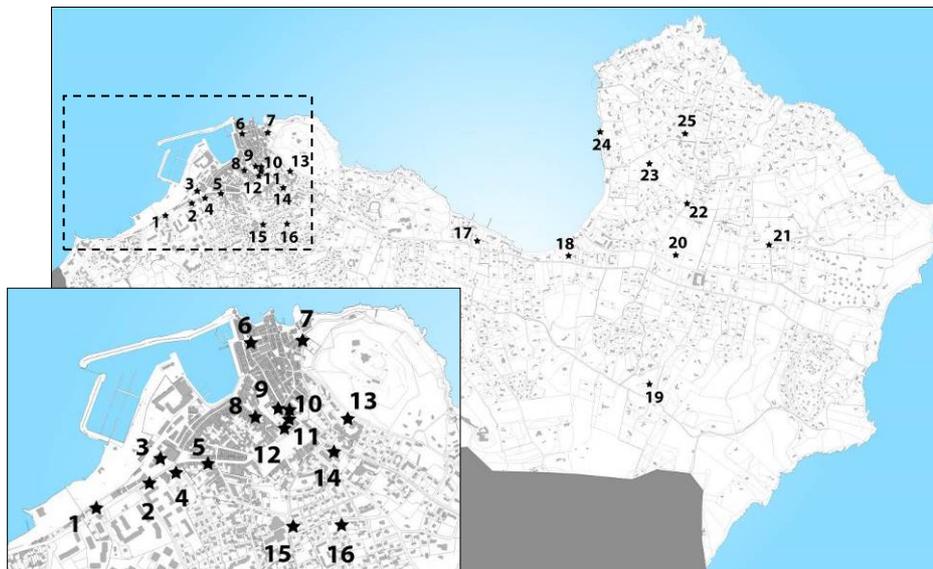
Source : Dossier de voirie

ANNEXE 4 : Bâti patrimonial

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées ci-après sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

	Nom d'usage	Rue / Quartier	Parcelle
1	Anciens abattoirs	Avenue Général Leclerc	AI 2
2	Maison mosaïque	Avenue Général Leclerc	AI 319
3	Gendarmerie (Façade principale)	Place Blanqui	AE 87
4	La Mistralée	Avenue Général Leclerc	AI 97
5	Façade et lavoir du 27 bd Louis Blanc	Bd Louis Blanc	AC 13
6	Maison « Grateau » : façade et porte de Zanzibar	Place de la Mairie	AA 383
7	Propriété Hilsun	Vieille ville / Citadelle	AA 370/369
8	Maison Augier et son jardin	Rue Clémenceau	AB 299
9	Ancienne Ambassade du tourisme	Place de la Garonne	AB 59/57
10	Façade de l'ancien tribunal	Rue Gambetta	AB 233
11	Pan Deï	Rue Gambetta	AB 287
12	White 1921	Place Carnot	AB 76
13	Maison Duckstein	Angle Signac et Montée Ringrave	AL 32
14	Villa Régine	Avenue Foch	AK 94
15	Réservoir de la compagnie des eaux	Couvent	AK 29
16	Clairefontaine	Avenue F Pelletier	AK 66
17	Villa Cap sud (ex usine des câbles Gramont)	Route des Salins	AM 45
18	La treille muscate (ancienne maison de Colette)	Route des salins	AP 7
19	Villa « Maria »	Capon	BA 482
20	Bergerie « Maria »	Chemin de la Moutte	AR 131
21	Fontaine	Chemin des treilles de la Moutte	AX 23
22	Fontaine	Chemin de la fontaine du pin	AS 72
23	Maison du viager	Les Cannebiers	AS 23
24	La Madrague	Les Cannebiers	AT 85
25	Château Borelli	Parcs de Saint-Tropez	AT 133



ANNEXE 5 : Annexe au règlement de la zone A

Source : Suggestion pour la rédaction du règlement de la zone A des PLU, Juin 2015
(Département du Var, Préfecture du Var, AMF du Var, Chambre d'Agriculture du Var, AMR
83, Communes Forestières du Var, CCI du Var)

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

Autres définitions utiles

Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Cabanisation

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

Clôture

*Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R*421-12 du Code de l'urbanisme.*

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

ANNEXE 6 : Défense Extérieure Contre l'Incendie

Références :

- Décret N° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var approuvé par arrêté préfectoral N° 2017/01-004 en date du 08 février 2017.
- Note de la Direction des Services Techniques de Saint-Tropez du 03 septembre 2019 (ci-dessous).

Voici ci-dessous le nouveau tableau à prendre en compte. En accord avec les services de la DDTM 83, ces dispositions sont applicables depuis le 8 août 2019.

Risque à défendre		Besoin minima en eau				Points d'eau incendie (PEI)
		Surface	Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance(*)
Habitations individuelles	Isolées (d>8 mètres de tout bâtiment) hors feu de forêt	<250m ²	30 m ³	1 heure	30 m ³	400 mètres
		<500m ²	60 m ³	1 heure	60 m ³	200 mètres
		>500m ²	60 m ³	2 heures	120 m ³	200 mètres

(*) la « distance » maximale autorisée se mesure entre la position du PEI et l'entrée principale de l'habitation (habitations individuelles).

Risques à défendre		Besoin minimal en eau			Points d'eau incendie (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance
Habitations individuelles	Isolées (d>8m de tout bâtiment) et S< 250m ² . Jumelées ou en bandes avec S totale <250m ² .	30m ³ /h	1 heure	30m ³ /h	400m
	Non isolées ou isolées mais S >250m ² . Jumelées ou en bande avec S totale > 250m ² et < 500m ² .	30m ³ /h	2 heures	60m ³ /h	400m
	Toute habitation individuelle classée en risque feu de forêt. Habitations en lotissements ou assimilés. Jumelées ou en bande avec S totale > 500m ² .	60m ³ /h	2 heures	120m ³ /h	200m
Habitations collectives	R + 3 maxi	60m ³ /h	2 heures	120m ³ /h	200m
	R + 7 maxi	120m ³ /h	2 heures	240m ³ /h	200m
	Supérieur à R + 7	120m ³ /h	3 heures	240m ³ /h	60m

Risques à défendre	Surface de plancher non recoupée	Besoin en eau minimal pour partie activité			Points d'eau incendie (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance Maximum
Artisanats, industries, parking souterrain	S < 50m ²	30m ³ /h	1 heure	30m ³ /h	400m
	50m ² < S < 500m ²	30m ³ /h	2 heures	60m ³ /h	200m
	500m ² < S < 1000m ²	60m ³ /h	2 heures	120m ³ /h	200m
	1000m ² < S < 2000m ²	120m ³ /h	2 heures	240m ³ /h	100m
	2000m ² < S < 3000m ²	180m ³ /h	2 heures	360m ³ /h	100m
	S > 3000m ²	Ajouter 30m ³ /h par tranche ou fraction de 500m ²			

Les débits (ou quantités d'eau) indiqués dans les grilles de couverture des risques sont des valeurs minimales.

Lors d'une situation particulière, elles peuvent être majorées suite à une analyse des risques et la mise en place de mesures compensatoires réalisées par les services et les commissions compétentes dans le cadre de leurs prérogatives (exemple : avis donné par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes, notamment concernant leurs spécificités et les dimensions des véhicules de défense contre l'incendie.

Spécificités et caractéristiques des voies d'accès

Les caractéristiques de masse totale en charge autorisée, angle de rampe, garde au sol, garde au sol sous essieux, angle d'attaque et de fuite, diamètre de braquage sont indiquées dans le tableau ci-dessous limite de fait les notions de dévers et de pente en long autorisés pour la circulation et la manœuvre des véhicules de secours.

	Angle/Hauteur	pourcentage
Diamètre de braquage entre murs	21m	
Dévers	2,3°	4%

Ces valeurs ne tiennent pas compte des espaces de travail nécessaires autour des engins.

Le Service départemental d'incendie et de secours du Var préconise des voies de 4 mètres de largeur utilisable, afin de permettre, lorsque le véhicule est à l'arrêt, l'ouverture des portes mais aussi de disposer d'un espace de travail suffisant pour la récupération des matériels dans les coffres ou encore le passage d'un dévidoir mobile.

Toutefois la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 31 janvier 1986) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation n'impose à ce jour qu'une largeur réglementaire de 3 mètres pour la chaussée (bandes réservées au stationnement exclues, soit 3,00m de largeur de voie exploitable pour la circulation des véhicules de défense incendie).

D'autre part, une aire de retournement conforme à la réglementation pourra être demandée selon la nature du terrain, la taille de la construction, la longueur et la largeur de la voie d'accès. Ce cas de figure se présente notamment lorsque la voie d'accès menant à la propriété du pétitionnaire se finit en impasse, ou toute autre configuration qui ne permettrait pas aux véhicules de secours d'effectuer un demi-tour, toutefois cette liste n'est pas exhaustive.

Dimensions des véhicules de secours

L'ensemble des engins d'incendie répondent à des normes spécifiques en fonction de leur destination.

- Longueur 11m
- Largeur 2,55m



Ville de
Saint-Tropez

Arrêté du Maire

n° 367 / 2019

portant application du règlement
de Défense Extérieure Contre l'Incendie
(DECI) pour la commune

Le Maire de la Commune de Saint-Tropez,

VU le code général des collectivités territoriales, en particulier les articles L2225-1 et suivants et les articles R222-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral N° 2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie,

VU la délibération du Conseil Municipal N° 2018/215 du 08 novembre 2018, autorisant le Maire à signer une convention de mise à disposition de personnel et de matériel du SDIS du Var pour la réalisation des contrôles techniques des Points d'Eau Incendie de la commune,

CONSIDERANT la nécessité de lister les points d'eau incendie présents sur le territoire de la commune de SAINT-TROPEZ sur lesquels portent les pouvoirs de police spéciale DECI du maire,

CONSIDERANT la nécessité d'actualiser la base de données détenue par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var relative aux points d'eau incendie situés sur le territoire de la commune de SAINT-TROPEZ, dont la dernière campagne de contrôle et vérification a été réalisée en novembre 2016,

ARRÊTE

Article 1 : Les Points d'Eau Incendie (PEI) communaux contribuant à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) de la commune de SAINT-TROPEZ à la date du 17 décembre 2018 sont listés en annexe 1 jointe au présent arrêté, avec les précisions demandées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie dans son paragraphe 2.1.3 (RDDECI).

Article 2 : Les contrôles techniques, destinés à évaluer les capacités des Points d'Eau Incendie de la commune, seront à la charge du service public de DECI.

Ils seront réalisés au plus tard tous les 3 ans, et portent sur les points suivants :

- Aspect général (accessibilité et signalisation).
- Bonne manœuvre des différents organes (robinets, vannes,).
- Etat général des différents organes (raccords, joints,).
- Prise de mesure du débit nominal (sous une pression dynamique de 1 bar) et de la pression statique pour les hydrants sous pression.
- Volume pour les points d'eau naturels ou artificiels.

Les mesures de débit et de pression des points d'eau incendie alimentés par un réseau sous pression s'effectueront en respectant la procédure de manœuvre définie en annexe 5 du RDDECI.

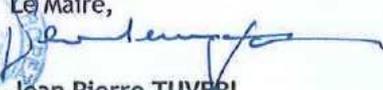
Les contrôles techniques seront réalisés conformément aux dispositions de la formule 2 de la convention, approuvée par la délibération du Conseil Municipal n° 2018/215 en date du 08 novembre 2018.

La prochaine campagne de vérification des Points d'Eau Incendie communaux se déroulera au cours du 4^{ème} trimestre 2019.

Article 3 : Copie du présent arrêté sera notifiée à Monsieur le Préfet du Var.

Article 4 : Messieurs le Directeur Général des Services, le Commandant de Brigade de Gendarmerie, le Chef de la Police Municipale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

A Saint-Tropez, le 31 janvier 2019

Le Maire,

Jean Pierre TUVÉRI



ANNEXE 8 : Espèces végétales allergisantes

Source : « Guide d'information Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), disponible sur le site <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

10

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis		Composées
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*		Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces

** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.



LIFE13 ENV/IT/001107

11

HERBACÉES SPONTANÉES		
ESPECES	FAMILLE	POTENTIEL ALLERGISANT
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brûlée		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/ Négligeable
Pissenlits*		Faible/ Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées*	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/ Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		
GRAMINÉES ORNEMENTALES		
ESPÈCES	FAMILLE	POTENTIEL ALLERGISANT
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*plusieurs espèces		

Le potentiel allergisant du pollen d'une espèce végétale est la capacité de son pollen de provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population, il peut être de 3 sortes : -Faible ou négligeable (anciennement 0,1 ou 2) -Modéré (anciennement 3) -Fort (anciennement 4 ou 5)

Tableaux de comparaisons de différents végétaux selon leur potentiel allergisant



LIFE13 ENV/IT/001107



PLU



Ville de
Saint-Tropez

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Hôtel de Ville

BP 161

83992 Saint-Tropez cedex

Document réalisé par

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basse

13 122 Ventabren