

PLU



AD USQUE
FIDELIS
SAIN T-TROPEZ

Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



3-1. Règlement (extrait)

PLU approuvé le 8 juillet 2021
Modification (simplifiée) n° 1 approuvée le 14 décembre 2022
Modification (de droit commun) n° 3 prescrite le 19 décembre 2022

Document de saisine des personnes publiques associées - Mai 2023

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 4 à 12 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,
- Les commerces de détail situés au-delà du R+1

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 à l'air libre.

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 et/ou suites, 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 des chambres et/ou suites ne pourra excéder 50% de la surface de plancher des chambres et/ou suites 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 (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 extérieures), 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 OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE 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 projet 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 projet 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 décaissage 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 vitrines 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)

Destinations	Sous-destinations	UB1	UB2 UB2a UB2b	UB3 UB3a UB3h	UB4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(2)	(2)	(2)	(2)
	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 commerce 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,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre ;
- 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 extérieures), 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 et/ou suites, 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 des chambres et/ou suites, ne pourra excéder 50% de la surface de plancher des chambres et/ou suites existantes 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.

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):

- 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 OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE 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 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 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Le projet 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 projet 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,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre;
- Les changements d'affectation des garages et les changements de destination des 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 extérieures), 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 en OAP 6 (au regard de la profondeur maximale des affouillements) **et à 9,00 m en OAP 2 (dérogation à la profondeur maximale des affouillements)**.
Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, la surface d'un des niveaux souterrains pourra être affectée à des locaux techniques ou de services (jusqu'à 50% dans l'OAP 6 **et jusqu'à 100% dans l'OAP 2**).
 - 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 et/ou suites, 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 des chambres et/ou suites, ne pourra excéder 50% de la surface de plancher des chambres et/ou suites existantes 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 dument 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 6 : Dans le respect des orientations des OAP, pourront être produits jusqu'à 4 000 m² de surface de plancher sous forme de logements de type « collectif ».

En OAP 2 : Dans le respect des orientations des OAP, seuls sont autorisés des logements de type « collectif » pour des saisonniers.

UC - ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Dans les secteurs 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.

Dans le secteur de l'OAP 2 : Lors de la réalisation d'un programme de logements, devront être produits 100% 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, 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 et dans le secteur de l'OAP 2, 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 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 6 : 50% de l'emprise au sol réalisée.

En OAP 2, la hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement (calcul depuis le terrain naturel, hors cours anglaise, jusqu'à l'égout du toit) sans pouvoir excéder 9,50 m correspondant à 3 niveaux (R+2).

UC - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions 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, transformateurs, 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, **transformateurs**, 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 GENERALES** 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 GENERALES** du règlement figurant au chapitre 1 :

Le projet 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 projet 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

- **Hors OAP 2 :** 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.
- **En secteur OAP 2 :** Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées pour des raisons architecturales et une meilleure intégration dans le paysage. Dans l'éventualité où des édifices techniques sont rendus obligatoires, ceux-ci seront limités à une hauteur de 1,5 m à compter de la dalle de couverture et leur implantation est à privilégier en cœur d'immeuble afin de minimiser leur impact visuel.
- 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.
- **L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel.**

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 et en OAP 2, 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

En OAP 2, il est exigé pour :

- L'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement de type 1 ou de type 2 à laquelle s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement.
 - 2 places par logement de type 3 et plus, auxquelles s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement.

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 et/ou suites, 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 des chambres et/ou suites, ne pourra excéder 50% de la surface de plancher des chambres et/ou suites existantes 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,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre;
- 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 extérieures), 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.

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) ; ce pourcentage n'est pas applicable aux opérations de démolitions-reconstructions à l'équivalent visées au paragraphe UD- article 2 B alinéa 11.
- En UD3 : 15% par unité foncière, dans la limite de 400 m² par construction (hors annexes) ;
- En UD4b : 20% par unité foncière, dans la limite de 500 m² par construction (hors annexes) ;
- En UD4c : 15% par unité foncière, dans la limite de 400 m² par construction (hors annexes) ;
- En UD5 : 20% (hors annexes) par unité foncière ;
- 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 12% de la superficie du terrain et de 300 m² par construction. Les annexes ne peuvent être comptabilisées dans ce calcul ;

En 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 OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions 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 projet 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 projet 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 à l'air libre.
- 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,
- 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 :

- 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 extérieures), 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, dans la limite de 500 m².

En UE2 : L'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 10% par unité foncière, dans la limite de 500 m² par construction (hors annexes).

S'y ajoutent par construction (hors annexes), 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 OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

En UE1, l'implantation des constructions s'apprécie également par rapport aux voies de lotissement, privées et fermées à la circulation publique. 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 édifiée 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 projet 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 projet 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 faîtage.
- 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,
- 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 à l'air libre.
- 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 :
 - 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 extérieures), 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% de l'unité foncière.

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 OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions 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 projet 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 projet 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 faîtage.
- 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 UG :

- 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 à l'air libre.
- 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,
- 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 extérieures), 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% de l'unité foncière.

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 OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions 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.