



## MODIFICATION (DE DROIT COMMUN) N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT TROPEZ



### 3.1. REGLEMENT ECRIT

#### Dates :

PLU approuvé par DCM du 08/07/2021

Révision générale du PLU prescrite par DCM du 05/04/2022

Modification (simplifiée) n°1 du PLU approuvée par DCM du 14/12/2022

Modification (de droit commun) n°3 du PLU approuvée par DCM du 07/11/2023

Modification (de droit commun) n°4 du PLU approuvée par DCM du 30/06/2025

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 08/12/2025

Modification (de droit commun) n°5 du PLU approuvée par DCM du 08/12/2025

Modification (de droit commun) n°6 du PLU approuvée par DCM du 27/01/2026

AM : Arrêté de Mme le Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

**DOSSIER APPROUVE LE 27/01/2026**



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)

## Sommaire

<b>1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
DG - ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	4
DG - ARTICLE 2 - Équipements d'intérêt collectif et services publics.....	4
DG - ARTICLE 3 - La reconstruction à l'identique et gestion de l'existant.....	4
DG - ARTICLE 4 - Accès au Domaine Public Maritime (DPM).....	4
DG - ARTICLE 5 - Bande des 100 mètres à partir du rivage .....	4
DG - ARTICLE 6 - Rejet d'eaux pluviales .....	4
DG - ARTICLE 7 - Rappel des effets des servitudes patrimoniales.....	5
DG - ARTICLE 8 - Aléa de submersion marine.....	5
DG - ARTICLE 9 - Isolation phonique des constructions le long des voies bruyantes.....	5
DG - ARTICLE 10 - Espèces végétales allergisantes .....	5
DG - ARTICLE 11 - Définitions .....	5
DG - ARTICLE 12 - Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme.....	6
DG - ARTICLE 13 - Article R151-21 alinéa 3 .....	8
DG - ARTICLE 14 - Reconstruction de clôtures dans le cas de mise en œuvre d'emplacements réservés.....	8
DG - ARTICLE 15 - Prise en compte des éléments patrimoniaux définis au titre du L151-19 du CU .....	8
DG - ARTICLE 16- Dérogations.....	8
<b>2. DISPOSITIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>9</b>
ZONE UA .....	10
ZONE UB .....	18
ZONE UC .....	26
ZONE UD .....	35
ZONE UE .....	43
ZONE UF .....	49
ZONE UP .....	54
ZONE AUM .....	58
ZONE AUP .....	61
ZONE A.....	63
ZONE N.....	68
<b>3. ANNEXES .....</b>	<b>75</b>
ANNEXE 1 : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	1
ANNEXE 2 : Lexique explicatif .....	2
ANNEXE 3 : Voies identifiées au titre des articles 6 .....	11
ANNEXE 4 : Bâti patrimonial.....	12
ANNEXE 5 : Annexe au règlement de la zone A .....	13
ANNEXE 6 : Défense Extérieure Contre l'Incendie .....	15
ANNEXE 7 : Surélévations en zone UA1 .....	21
ANNEXE 8 : Espèces végétales allergisantes .....	23

## 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 - Équipements d'intérêt collectif et services publics**

En toutes zones, les équipements publics ainsi que les ouvrages techniques qui concernent des opérations publiques, privées ou mixtes, tels que les transformateurs électriques, les locaux à déchets, les poteaux incendie, etc. peuvent déroger aux prescriptions propres à chaque zone (articles 2 à 10) et être accordés sous réserve d'une bonne intégration au site.

**DG - ARTICLE 3 - La reconstruction à l'identique et gestion de l'existant**

L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, 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.* »

Le PLU prévoit 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 décision<sup>1</sup> 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.

En zone N4, correspondant aux espaces naturels remarquables de la loi littoral, la reconstruction à l'identique est autorisée uniquement après un sinistre.

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.

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 4 - 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 5 - Bande des 100 mètres à partir du rivage**

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 6 - 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 »

<sup>1</sup> 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 7 - 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 8 - 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 décembre 2019 figure en annexe du PLU.

## **DG - ARTICLE 9 - 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 10 - 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 11 - 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.

DG - ARTICLE 12 - Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Précisions et exemples
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	Cette sous-destination intègre : Sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; Les meublés de tourisme et les gîtes.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Les résidences pour actifs saisonniers entrent dans cette sous-destination. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc. Un showroom constitue l'accessoire d'une activité commerciale.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Exemples : Restaurant, brasserie, fast-food, bar, pizzeria, etc. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
	<b>Commerce de gros</b> : Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Exemples : Enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.

	<p><b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b> constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.</p> <p>Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, etc.</p> <p>Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire).</p> <p>On y trouve également les salles de sport privées, les spa, etc.</p>
	<p><b>Cinéma :</b> toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>	
	<p><b>Hôtel :</b> Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p>	
	<p><b>Autres hébergements touristiques :</b> Les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :</b> constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</b> constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	
	<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :</b> équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p>Les pharmacies participent à la mission de service public de la permanence des soins et sont intégrées à cette sous-destination.</p>
	<p><b>Salles d'art et de spectacle :</b> constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>	
	<p><b>Équipements sportifs :</b> équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines</p>	

	ouvertes au public.	
	<b>Lieux de culte</b>	
	<b>Autres équipements recevant du public :</b> équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> : Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b> : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

**DG - ARTICLE 13 - Article R151-21 alinéa 3**

Le présent règlement s'oppose à l'alinéa 3 de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme qui précise : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les règles définies dans le présent règlement seront jugées au regard des limites de lot en cas de projet de lotissement ou de permis de construire valant division.

**DG - ARTICLE 14 - Reconstruction de clôtures dans le cas de mise en œuvre d'emplacements réservés**

En cas de mise en œuvre d'un emplacement réservé, notamment pour l'élargissement de voies, la clôture à recréer pourra être semblable à celle préexistante (formes, matériaux et hauteurs), indépendamment du règlement de la zone concernée.

**DG - ARTICLE 15 - Prise en compte des éléments patrimoniaux définis au titre du L151-19 du CU**

Les bâtiments, quartiers ou îlots identifiés dans l'inventaire du patrimoine (annexé au PLU) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cette protection pourra aller jusqu'à l'interdiction de démolir tout ou partie de ces constructions (gros œuvre, éléments de second œuvre, notamment cloisons, escaliers, menuiseries, cheminées, moulures, éléments de décor présentant un intérêt patrimonial, etc.).

**DG - ARTICLE 16- Dérogations**

Il est possible de déroger aux dispositions du présent règlement dans le cadre des articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Concernant les personnes à mobilité réduite, les travaux nécessaires au respect des règles d'accessibilité des ERP existants ainsi que leurs annexes, voire extensions, pourront déroger aux règles d'emprise et d'implantation sous réserve d'une bonne intégration dans le site

## **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 et le Quai Suffren
- UA4 : La Croix de fer ;
- UA5 : Les chantiers navals et la résidence du port ;
- UA6 : La place des Lices ;
- UA8 : L’ilot 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.

**RAPPELS :** *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

Sont interdits dans l’ensemble de la zone UA :

- Les volumes en souterrains
- Les constructions et aménagements de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l’article L.151-19 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.

En dehors des secteurs de protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l’Urbanisme) identifiés au document graphique, seule la destination habitation est autorisée au-delà du R+1.

En zone UA3, sont interdits les changements de destination des équipements d’intérêt collectif et services publics.

Pour chaque zone UA, sont interdites les destinations et sous-destinations non listées ci-après.

Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- En UA1 :
  - Logement, hébergement : uniquement dans le cas d’un changement de destination d’une construction existante à la date d’approbation du PLU afin de préserver les façades et planchers existants sauf cas des surélévations de dents creuses identifiées à l’annexe 7 et fermeture de trémies existantes. Le changement de destination ne doit pas remettre en cause la structure porteuse existante (poids excessif par exemple).

- Artisanat, commerce de détails uniquement dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin de préserver les façades et planchers existants.
  - Hôtel : uniquement dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), est admis le changement de destination des constructions existantes en faveur de l'hébergement hôtelier sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë ainsi que les créations de SDP réalisées dans le cadre des surélévations de dents creuses identifiées à l'annexe 7. Est également admise une seule et unique extension de ces activités hôtelières existantes au 08/07/2021 à condition que l'extension soit en dehors des espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) et dans la limite de 10% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021).
  - Toutes les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
- En UA2 :
- Logement et hébergement
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Bureaux
  - Restauration
  - Hôtel : uniquement dans le cadre de l'extension d'une structure existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) et dans la limite de 10% d'emprise au sol en plus.
  - Toutes les CINASPIC
- En UA3 :
- Logement et hébergement
  - Artisanat et commerce de détail avec une contrainte dans le secteur de protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) contigu au bd Vasserot où sont seuls autorisés des commerces de bouche (boulangeries, pâtisseries, boucheries, charcuteries, poissonneries, commerces alimentaires de proximité, traiteurs, etc.) en rez-de-chaussée et R+1 sauf en cas de réhabilitation / extension d'un existant à la date d'approbation du PLU (08/07/2021)
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hôtel : uniquement dans le cadre de l'extension d'une structure existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) et dans la limite de 10% d'emprise au sol en plus. Les projets devront préserver les espaces de pleine terre identifiés au titre du L 151-19.
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Toutes les CINASPIC
- En UA4 et en UA5 :
- Logement, hébergement
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Bureaux
  - Restauration
  - Hôtel : uniquement dans le cadre de l'extension d'une structure existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) et dans la limite de 10% d'emprise au sol en plus.
  - Cinéma
  - Toutes les CINASPIC
- En UA6 :
- Logement, hébergement
  - Artisanat et commerce de détail uniquement dans le cadre d'un changement de sous-destination et uniquement en dessous du R+1
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Bureaux
  - Hôtel : uniquement dans le cadre de l'extension d'une structure existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) et dans la limite de 10% d'emprise au sol en plus.
  - Cinéma
  - Toutes les CINASPIC
- En UA8 :

- Dans le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), 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.
- Sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination des constructions existant à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail ; Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Bureaux ; Toutes les CINASPIC

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

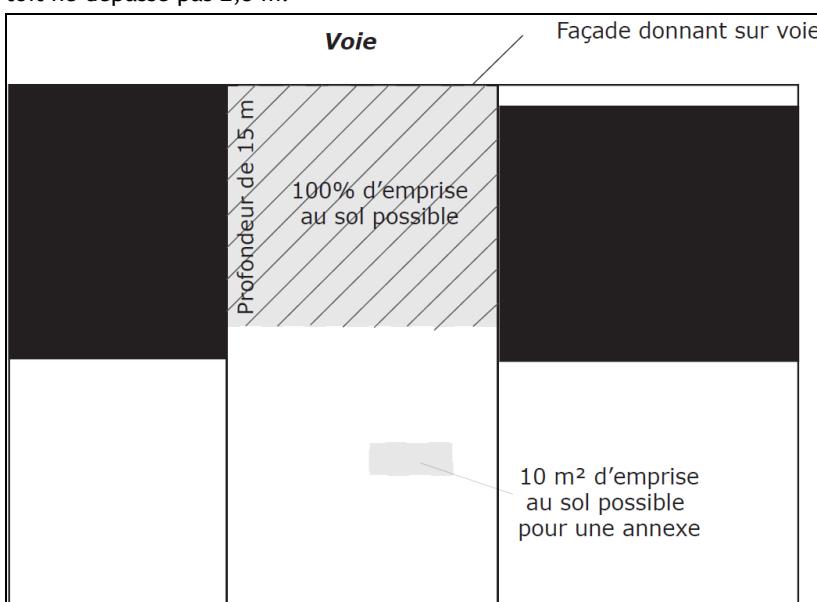
#### UA - ARTICLE 2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### En UA3 :

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

##### En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Les constructions peuvent occuper 100% de l'espace défini depuis l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation (cf. article 4 de la zone UA) jusqu'à une profondeur de 15 m. Au-delà de cette implantation, une seule et unique annexe est possible à condition que son emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et que sa hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 2,5 m.



##### *Croquis explicatif*

La surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder 5% du terrain.

##### 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 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 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 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) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

##### 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 (sauf restriction à 2,5 m prévue à l'article 2).

**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 (08/07/2021) 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 UA3 :**

Le projet ne doit pas avoir pour effet de modifier la hauteur des constructions préexistantes sauf exceptions visées ci-après :

- Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), une surélévation est admise dans une bande de 15 m comptés depuis l'alignement des voies suivantes : Boulevard Vasserot, Rue Joseph Quaranta, Rue Jean Aicard, Rue Gal Allard, Quai Suffren et Rue François Sibilli. La hauteur totale (existant + surélévation) est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit correspondant à 2 niveaux.
- La surélévation dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë. La hauteur totale (existant + surélévation) est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit correspondant à 3 niveaux.

**En UA2, UA4 et UA6 :**

Sauf indications spécifiques portées au plan de masse figurant sur les documents graphiques, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres correspondant à 3 niveaux (sauf annexe située au-delà de la bande des 15 m définie à l'article 2 de la zone UA pour laquelle la hauteur ne peut dépasser 2,5 m à l'égout du toit).

**En UA5 :**

Dans la bande de 15 mètres définie à l'article 2 de la zone UA, la hauteur maximale est fixée à 6,50 mètres. En cas de mitoyenneté, un dépassement maximal de 0,30 mètre peut 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 hauteur.

**UA - ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En UA1, UA3 et UA8 :** Les projets ne doivent pas entraîner de modifications de l'implantation des constructions pré-existantes, 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 ou privées sauf retrait demandé par l'Architecte des Bâtiments de France pour tenir compte des enjeux paysagers et du tissu urbain environnant. Des implantations différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur le document graphique.

**UA - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En UA1, UA3 et UA8 :** Les projets ne doivent pas entraîner de modifications de l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), à l'exception d'un escalier d'accès.

**En UA2, UA4, UA5 et UA6 :** Dans la bande de 15 mètres définie à l'article 2 de la zone UA, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre sauf retrait demandé par l'Architecte des Bâtiments de France pour tenir compte des enjeux paysagers et du tissu urbain environnant, sauf existence d'un ruisseau en limite ou puits de lumière lié à une servitude de vue. Pour les annexes et piscines autorisées en dehors de la bande des 15 m, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée (sauf dispositions propres au plan de masse figurant sur les documents graphiques : polygones constructibles obligatoires).

**Dans l'ensemble de la zone UA :** Tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre.

**UA - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**UA - ARTICLE 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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.

En amont des projets, il convient de consulter l'architecte conseil de la Ville afin d'orienter au mieux les projets et parfaire leur intégration dans le site. C'est notamment le cas pour le type d'enduit à employer, le choix des coloris, la dimension des ouvertures (y compris commerciales), etc.

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.

**Facades**

- 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'égout 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 décroulage 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.

**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<sup>e</sup> siècle étaient revêtus d'un enduit bâtarde 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 frotassé 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 peuvent être autorisés.

**Teinte des façades :**

- Des échantillons seront présentés à l'architecte conseil de 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.

**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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup>, seront maintenues et restituées selon les dispositions d'origine.

- Les volets et contrevents seront peints dans une teinte définie par l'architecte conseil 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<sup>e</sup> 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.

#### 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 faîte.
- 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 cuison 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 maçonées 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.
- En limite de cours d'eau, les clôtures pleines sont interdites et les grillages doivent être à maille large

#### Antennes, capteurs solaires et climatisations

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.
- Les climatisations, PAC ou éléments techniques sont interdits en façade et en toiture. Ils doivent être intégrés au bâti.
- L'implantation des panneaux solaires est interdite dans l'ensemble des zones UA pour des raisons patrimoniales et architecturales.

## UA - ARTICLE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

- Aucun aménagement et aucune construction n'est autorisé dans les espaces paysagers repérés au titre du L151-19 du CU.
- Les enrochements cyclopéens sont interdits.

En UA3 : Les espaces non bâtis devront être conservés en jardins à l'exception des escaliers extérieurs.

## UA - ARTICLE 9 - EXHAUSSEMENTS, AFFOUILLEMENTS ET VOLUMES SOUTERRAINS

Les volumes en souterrains sont interdits en toutes zones UA.

En zones UA2, UA3, UA4, UA5 et UA6 : La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

En toutes zones, les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,

Les murs de soutènements doivent avoir une hauteur maximale de 2,0 m et être suffisamment espacés pour autoriser des plantations intermédiaires. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

## UA - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

## Section 3 Équipements et réseaux

## UA - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zones UA2, UA4, UA5, UA6 et UA8 :

### 1 - Desserte

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

### 2 - Accès

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

En zones UA1 et UA3 : Non réglementé.

## UA - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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. 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**

Destination	Sous-destination	UB1	UB2	UB3	UB4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	i	i	i	i
	Exploitation forestière	i	i	i	i
Habitation	Logement	a	a	ac <sup>3</sup>	a
	Hébergement	a	a	a	a
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	a	a	a	i
	Restauration	i	i	i	i
	Commerce de gros	i	i	i	i
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a	i
	Cinéma	i	a	i	i
	Hôtel	ac <sup>1</sup>	ac <sup>1</sup>	ac <sup>1</sup>	i
	Autres hébergements touristiques	i	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes celles listées au R151-28 du CU	a	a	a	a
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	i	i	i	i
	Entrepôt	i	i	i	i
	Bureau	a	a	a	i
	Centre de congrès et d'exposition	i	ac <sup>2</sup>	i	i
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i	i

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions	a	Autorisé
---	----------	----	--------------------------	---	----------

(1) : Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), est admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie : Une extension ou surélévation des constructions hôtelières existantes ; Le changement de destination des constructions existantes en faveur de l'hébergement hôtelier ; La création de constructions en souterrain.

(2) : Sous-destination uniquement autorisée en secteur UB2b

(3) : Dans le secteur UB3a, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être destinées à un usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions et aménagements de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 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,

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### UB - ARTICLE 2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autre que la sous-destination hôtel :

En UB1 et UB3 : L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 25% par unité foncière.

En UB2, UB2a, UB3h et UB4 : non règlementé

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 toutes zones UB : La surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie :

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% par unité foncière et la surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder 10% du terrain, plafonnée à 250 m<sup>2</sup>.

#### UB - ARTICLE 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Pour les constructions autre que la sous-destination hôtel :

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 et dans le cas de 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.

**Pour les hôtels :**

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, UB2, UB2a et UB3h :** 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.

**En UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h et UB3a) et UB4 :** Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 4 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 toutes zones :**

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m à l'égout du toit ou au point le plus haut pour les abris de voiture non clos.

**UB - ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En toutes zones**, sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20,00 m de l'axe de la RD 98a et de 10 m de l'axe de la RD 93.

Pour le retrait par rapport aux sentiers piétonniers et/ou cyclables (non accolés à une voirie), il convient de se référer à l'article 5 sur les limites séparatives.

**En UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h et UB3a) :** 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 ou privées ouvertes à la circulation publique 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 ou privées ouvertes à la circulation publique. 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 publique ou privée ouverte à la circulation publique devra être observée.

**En UB3h :** Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques et à l'exception des piscines, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

#### **Dans l'ensemble de la zone UB :**

Des implantations différentes peuvent être admises pour la construction de garages souterrains et les abris de voitures non clos. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté pour tout aménagement, installation, volume souterrain, affouillement ou construction.

### **UB - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **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. Des implantations différentes peuvent être admises pour la construction de garages souterrains (sauf recul de 4 m en limite d'un EBC).

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 bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté pour tout aménagement, installation, volume souterrain, affouillement ou construction.

Tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre.

#### **En UB2, UB2a et UB3h :**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4m par rapport à une limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

#### **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.

### **UB - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

En UB3, les constructions sur une même propriété seront implantées soit jointivement, soit à au moins 5 m l'une de l'autre depuis le nu des façades.

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 m. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les travaux de surélévation (l'implantation de la construction existante peut être maintenue),
- 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 7 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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**

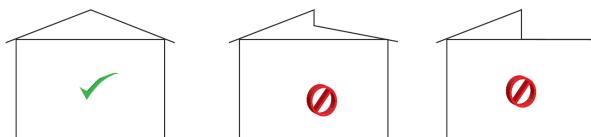
- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

### Facades

- 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 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 faîte. Les toitures doivent être constituées de deux ou de quatre pans. Les ruptures de pentes au faîte sont interdites.



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 maçonneries 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.

### 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 limite de cours d'eau, les clôtures pleines sont interdites et les grillages doivent être à maille large.
- 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.

### Antennes, capteurs solaires et climatisations

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.

- En aucun cas les climatisations, PAC ou éléments techniques peuvent être implantés dans les zones non aedificandi définies le long des voies et espaces publics et le long des limites parcellaires (cf. articles 4 et 5).
- L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel.

## **UB - ARTICLE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **En toutes zones hors OAP :**

Pour rappel, aucune construction et aucun aménagement n'est autorisé dans les espaces paysagers repérés au titre du L151-19 du CU.

Les espaces libres de toutes constructions et perméables doivent représenter au moins 30% de l'ensemble du terrain. Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée, aérienne ou souterraine) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

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

Les aires de stationnement en surface, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> 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 9 - EXHAUSSEMENTS, AFFOUILLEMENTS ET VOLUMES SOUTERRAINS**

Pour toutes les constructions, un volume en souterrain est possible s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
- Il ne comporte pas d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- Il est 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.

La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

### **En toutes zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :**

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,

Les murs de soutènement doivent être impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager. Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres.

Sauf en zones UB1, UB2b, UB3a et UB3h, les affouillements 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. En l'absence de construction aérienne, cette hauteur sera à mesurer depuis le terrain naturel avant travaux.

En secteur UB3a, dans le cadre de projets de mixité sociale, une profondeur de 4,70 m est autorisé (dans ce cas, le calcul se fait depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire).

## **UB - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

Le nombre de place imposé pour la Surface de Plancher (SP) nouvellement créée (hors changement de destination) est précisé ci-après :

Destination et sous-destination	UB1	UB2	UB2b	UB3, UB3a et UB3h	UB4
Habitation (logement et hébergement)	2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par	1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par	Non réglementé	1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues »	1 place par logement 1 place par

	logement 1 place par hébergement	logement 1 place par hébergement		» par logement 1 place par hébergement	hébergement
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP		1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP		1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	
Cinéma		Non réglementé			
Hôtel	Non réglementé				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé				
Bureau	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP				
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé				

## Section 3

### Équipements et réseaux

#### UB - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **1 - Desserte**

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

##### **2 - Accès**

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

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

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 automobile maximum par unité foncière.

#### UB - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **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**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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 conquettes - le Couvent - Les Moulins
- UC2 : La Bouillabaisse - Bonne Source - Notre Dame - La Barrière - 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

Destination	Sous-destination	UC1	UC2	UC3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	i	i	i
	Exploitation forestière	i	i	i
Habitation	Logement	a	ac <sup>1</sup>	ac <sup>1</sup>
	Hébergement	a	ac <sup>1</sup>	i
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	a	a	i
	Restauration	a	a	i
	Commerce de gros	i	i	i
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	i
	Cinéma	i	i	i
	Hôtel	ac <sup>2</sup>	ac <sup>3</sup>	ac <sup>4</sup>
	Autres hébergements touristiques	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes celles listées au R151-28 du CU	a	a	a
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	i	i	i
	Entrepôt	i	i	i
	Bureau	a	a	a
	Centre de congrès et d'exposition	i	i	i
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i

(1) : Des contraintes particulières s'imposent dans les secteurs en OAP :

- Sur le site de l'OAP 6 : Le programme doit permettre la création de logements pour actifs saisonniers, en accession sociale et en accession libre dans le respect de l'OAP (notamment en termes de répartition) et dans la limite de 8 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors locaux techniques disjoints (locaux d'ordures ménagères et transformateurs électriques).
- 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. Dans le respect de l'OAP, seuls sont autorisés des logements de type « collectif » pour des actifs saisonniers.
- Dans le secteur de l'OAP 3, il convient de prendre en compte le secteur de mixité sociale sur les parcelles AL 58, 59, 60 et 237 : Tout logement nouveau autorisé devra être un logement locatif social. En outre, dans le

reste de la zone UC3, tout logement nouveau (par création ou changement de destination) doit être destiné à un usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

(2) : Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), 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.

(3) : Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU (30/06/2025) 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.

(4) : Seul est autorisé le confortement d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU (09/12/2025) sur le site prévu au schéma d'aménagement de l'OAP par changement de destination des constructions, par extension ou ajout de nouvelles constructions.

Sont par ailleurs interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions et aménagements de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 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,

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### UC - ARTICLE 2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### Pour les constructions correspondant aux autres destinations ou sous-destinations que l'hôtellerie :

Excepté en UC3, OAP 2 et OAP 6, l'emprise au sol des constructions (hors constructions destinées à l'hôtellerie) ne peut excéder 25% par unité foncière, dans la limite de 350 m<sup>2</sup> par construction.

Dans l'OAP 2 : Des emprises au sol des constructions différentes peuvent être admises pour respecter l'orientation : 25% du terrain initial.

Dans l'OAP 6 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 40%, non compris les locaux techniques disjoints (locaux d'ordures ménagères et transformateurs électriques).

En zone UC3, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de l'unité foncière.

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

En toutes zones UC, la piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

##### Pour la sous-destination hôtel :

Pour le confortement d'une structure hôtelière existante, par changement de destination des constructions, par extension ou ajout de nouvelles constructions :

- L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de l'unité foncière.
- La surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder 10% du terrain, plafonnée à 250 m<sup>2</sup>.

## UC - ARTICLE 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure :

#### **Pour les constructions correspondant aux autres destinations ou sous-destinations que l'hôtellerie :**

Excepté dans les zones à plan masse et dans les secteurs de l'OAP 2, de l'OAP 3 et de l'OAP 6, 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.

**En zone UC 3,** la hauteur des bâtiments doit être calculée depuis le terrain naturel avant travaux au droit de chaque façade jusqu'à l'égout du toit.

**Dans l'OAP 6 :** La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades sur le terrain naturel jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout du toit en cas de toitures tuiles ou de l'étanchéité en cas de toitures terrasses.

#### **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 OAP 2, UC 3 et OAP 6, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m (correspondant à 2 niveaux).

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).

En zone UC 3, 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 partiellement portée à 9,50 m correspondant à 3 niveaux sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En OAP 6, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9,50 m à l'égout du toit en cas de toitures tuiles ou de l'étanchéité en cas de toitures terrasses, correspondant à 3 niveaux. Elle peut être portée à 13,50 m correspondant à 4 niveaux pour au plus 65% de l'emprise au sol réalisée.

## UC - ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe de la RD 98a et de 10 m de l'axe de la RD 93.

Pour le retrait par rapport aux sentiers piétonniers et/ou cyclables (non accolés à une voirie), il convient de se référer à l'article 5 sur les limites séparatives.

Hors OAP 6 et sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour la construction de garages souterrains et les abris de jardins dont l'emprise au sol est limitée à 10 m<sup>2</sup>,
- Pour respecter les orientations de l'OAP 2 et de l'OAP 6.

**En zone UC3,** l'implantation minimale à respecter par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques est de 6 m pour les constructions à usage de bureaux, 7 m pour les constructions à usage d'hôtel et 10 m pour les constructions à usage d'habitation.

Dérogent à cette prescription (non réglementé) :

- Le secteur de mixité sociale (100%)
- L'implantation des constructions par rapport aux voies privées

**En OAP 6 :** Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble à construire (hauteur prise au niveau de l'égout du toit en cas de toitures tuiles ou de l'étanchéité en cas de toitures terrasses) depuis la limite des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

#### **UC - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre. En OAP 6, une clôture exclusivement constituée d'un grillage à mailles larges pourra être édifiée depuis le haut de la berge du ruisseau des Marres.

En bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté pour tout aménagement, volume souterrain, affouillement ou construction (exception faite des clôtures).

**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 légalement édifiée à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) en limite séparative, la nouvelle construction pourra s'y adosser sans pouvoir la dépasser ni en hauteur, ni en longueur,
- Pour les abris pour voiture non clos,
- 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, 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 de 3 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 :** 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.

**En OAP 6 :** Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble à construire (hauteur prise au niveau de l'égout du toit en cas de toitures tuiles ou de l'étanchéité en cas de toitures terrasses). Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

#### **UC - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Excepté en OAP3, OAP 2 et OAP 6, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres depuis le nu des façades. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- 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 bâtiments est non réglementée.

**UC - ARTICLE 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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.

**Facades****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 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 :**

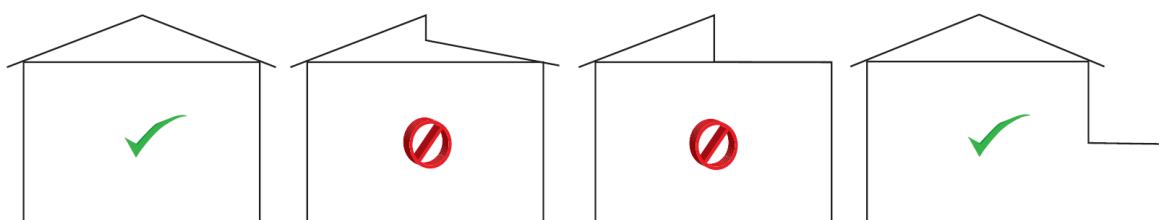
- Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de R+1.

**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, OAP 3 et OAP 6 : Hormis pour les abris pour voiture, la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Les toitures doivent être constituées de deux ou de quatre pans. Les ruptures de pentes au faîtage sont interdites.



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.
- **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.
- **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 édicules 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.
- **En OAP 6,** les toitures à pans doivent avoir des pentes comprises entre 25% et 30 % de déclivité. Les toitures terrasses sont autorisées. Le dernier niveau de toiture doit être inaccessible (sauf accès technique pour l'entretien). Les acrotères ne peuvent dépasser 1 m de hauteur.

- **En zone UC 3 :**
  - Les constructions devront s'inscrire dans le pourcentage des pentes des constructions existantes.
  - Les locaux poubelle et autres dispositifs d'intérêt collectif (transformateur électrique, etc.) peuvent recevoir une toiture plate si cette disposition est justifiée par une meilleure intégration architecturale et paysagère.
  - Les tuiles mécaniques plates dites à la marseillaise peuvent être autorisées si elles correspondent aux dispositions d'origine du bâtiment et/ou à la typologie architecturale du quartier, compris traitement de rives à chevrons débordants.
- 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.

**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 limite de cours d'eau, les clôtures pleines sont interdites et les grillages doivent être à maille large.
  - 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.

**Antennes, capteurs solaires et climatisations**

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.
- En aucun cas les climatisations, PAC ou éléments techniques peuvent être implantés dans les zones non aedificandi définies le long des voies et espaces publics et le long des limites parcellaires (cf. articles 4 et 5).
- L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel.

**UC - ARTICLE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Dans l'ensemble de la zone UC :**

Pour rappel, aucune construction (dont les piscines) et aucun aménagement ne sont autorisés dans les espaces paysagers repérés au titre du L151-19 du CU.

L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite. Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée, aérienne ou souterraine) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

**Excepté en UC3, OAP 2 et OAP6 :**

- Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 55% de l'ensemble du terrain.
- 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.

**En UC3 :**

Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m<sup>2</sup>.

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

**En OAP 6 :** Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 30% de l'ensemble du terrain initial et ne pas être imperméabilisés.

## **UC - ARTICLE 9 - EXHAUSSEMENTS, AFFOUILLEMENTS ET VOLUMES SOUTERRAINS**

Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :

- Il est totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
- Il ne peut comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Hors OAP 6, seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée. **En OAP 6**, la cour anglaise peut atteindre les dimensions de 3,50 m par 9,5 m (côtes intérieures) avec un accès possible depuis le sous-sol ;
- Il est 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, OAP 3 et OAP 6** : Il est limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, au point le plus bas, hors le vide sanitaire. En l'absence de construction aérienne, cette hauteur sera à mesurer depuis le terrain naturel avant travaux.
- **En OAP 2** : 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 (dérrogation à la profondeur maximale des affouillements).
- **En OAP 6** : Le volume en souterrain est limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 7,50 m.
- 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 100% dans l'OAP 2).
- En OAP 3 : La profondeur maximale est de 3,30 m mais elle peut atteindre 4,70 m pour les parkings collectifs relatifs aux projets touristiques ou de logements sociaux. Le calcul se fait depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire.

La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

Pour les locaux techniques des piscines, il est possible de les enterrer pour partie ou totalement sous la plage de la piscine sans modification finale du niveau du terrain naturel et sans que la profondeur ne dépasse 3,3 m. Un escalier d'accès d'une largeur maximale de 1,20 m maximum est possible. Aucun puit de lumière n'est autorisé.

**En toutes zones**, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Les affouillements (hors volume en souterrain), exhaussements de terrain et murs de soutènement sont limités à 2 mètres,
- Les enrochements cyclopéens sont interdits.

## **UC - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble de la zone UC :**

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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

Le nombre de place imposé pour la Surface de Plancher (SP) nouvellement créée (hors changement de destination) est précisé ci-après :

Destination et sous-destination	UC1	UC2	UC3
Habitation (logement et hébergement)	Hors OAP 2 et OAP 6 : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement 1 place par hébergement En OAP 2 : 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. En OAP 6 : 2 places par logement privatif ou en accession sociale, 1 place par logement saisonnier. S'ajoute 1 place pour les deux roues par logement.		
Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	
Restauration	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP Non réglementé en OAP 6	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP
Hôtel et autres hébergements touristiques		Non réglementé	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé		
Bureau	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SP
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SP	

### Section 3

#### Équipements et réseaux

#### UC - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 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, etc.

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 automobile maximum par unité foncière.

#### UC - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 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**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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 à la clôture.

**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 - 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 Cannebiers.
- **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**

Destination	Sous-destination	UD1	UD1'	UD2 UD2a	UD2b UD4c	UD2c	UD3	UD4b	UD5	UD6
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	a	i	a	i	i	i	i	i	i
	Exploitation forestière	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Habitation	Logement	a	ac <sup>1</sup>	a	a	i	a	a	a	ac <sup>2</sup>
	Hébergement	a	ac <sup>3</sup>	a	a	i	a	a	a	i
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	ac <sup>4</sup>	i	ac <sup>4</sup>	ac <sup>4</sup>	ac <sup>5</sup>	ac <sup>4</sup>	ac <sup>4</sup>	ac <sup>4</sup>	i
	Restauration	i	i	i	i	i	i	a	i	i
	Commerce de gros	i	i	i	i	i	i	i	i	i
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	i	a	a	i	i	a	i	i
	Cinéma	i	i	i	i	i	i	i	i	i
	Hôtel	ac <sup>6</sup>	i	ac <sup>6</sup>	ac <sup>6</sup>	i	i	ac <sup>6</sup>	ac <sup>6</sup>	i
	Autres hébergements touristiques	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes celles listées au R151-28 du CU	a	ac <sup>7</sup>	a	a	a	a	a	a	i

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	i	i	i	a	i	i	i	i	i
	Entrepôt	i	i	i	a	i	i	i	i	i
	Bureau	a	i	a	a	a	a	a	a	i
	Centre de congrès et d'exposition	i	i	i	a	i	i	i	i	i
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i	i	i	i	i	i	i

(1) : Sont seules autorisées l'extension de logements existants à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) ainsi que les annexes liées à ces logements. Dans le cas de logements existants légalement édifiés à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), sont autorisées des opérations de démolitions / reconstructions à l'équivalence si la surface de plancher nouvellement créée ne dépasse pas la surface de plancher détruite et si l'opération permet une meilleure insertion du bâtiment dans l'environnement (l'implantation nouvelle peut être différente de celle pré-existante). Est également autorisée la création de logements dans le cadre d'un changement de destination et/ou de création de surface de plancher dans une construction existante légalement édifiée à la date d'approbation du PLU (08/07/2021). Sont interdits toute nouvelle construction sur un terrain non bâti.

(2) : Sont seules autorisées l'extension de logements existants à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) ainsi que les annexes liées à ces logements. Sont interdits toute nouvelle construction sur un terrain non bâti et tout changement de destination. Sont autorisées des opérations de démolitions / reconstructions à l'équivalence de constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) si la surface de plancher nouvellement créée ne dépasse pas la surface de plancher détruite et si l'opération permet une meilleure insertion du bâtiment dans l'environnement (l'implantation nouvelle peut être différente de celle pré-existante).

(3) : Sous destination uniquement autorisée dans le cadre d'un changement de destination et/ou de création de surface de plancher dans une construction existante légalement édifiée à la date d'approbation du PLU (08/07/2021)

(4) : Sans nuisances excessives (notamment olfactives et sonores) pour les habitations alentours

(5) : Seules sont autorisées l'extension d'artisanat et de commerces de proximité existant à la date d'approbation du PLU (08/07/2021)

(6) : Sont seuls autorisés le confortement d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) par changement de destination des constructions, par extension ou ajout de nouvelles constructions.

(7) : Dans le cas d'une extension, d'une opération de démolition / reconstruction d'un équipement collectif existant ou dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Sont par ailleurs interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions et aménagements de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- 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.

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### UD - ARTICLE 2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- En UD1, UD2 et UD2a : 15% par unité foncière dans la limite de 300 m<sup>2</sup> par construction.
- En UD1' :
  - 15% par unité foncière ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans la limite de 350 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions hors opérations de démolitions-reconstructions autorisées à l'article UD 1. Est autorisée une seule et unique extension des constructions existantes légalement

édifiées à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante conservée.

- Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction visée à l'article 1, l'emprise au sol des constructions projetée ne peut excéder 150% de celle existante.
- En **UD3 et UD4c** : 20% par unité foncière, dans la limite de 450 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions ;
- En **UD4b** : 25% par unité foncière, dans la limite de 550 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions ;
- En **UD5 et UD6** : 25% par unité foncière.

**En UD2c** : L'extension d'artisanat et de commerces de proximité existant ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol existante conservée.

**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.

#### Dans les zones UD :

- La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière (ou lot issu d'une division en propriété ou en jouissance en zone UD1').
- Dans le cadre d'une structure hôtelière existante, la surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder 10% du terrain, plafonnée à 250 m<sup>2</sup>.

### UD - ARTICLE 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 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 ou autre annexe enterrée, 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 4 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 3 m à l'égout du toit ou au point le plus haut pour les abris de voiture non clos.

**En UD1, UD1', UD2, UD2a, UD2b, UD4b et UD5 :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

**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 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour le retrait par rapport aux sentiers piétonniers et/ou cyclables (non accolés à une voirie), il convient de se référer à l'article 5 sur les limites séparatives.

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

- 20 mètres de l'axe de la route départementale 98a,
- 10 mètres de l'axe de la route départementale 93
- 10 mètres de l'axe des autres voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour la construction de garages souterrains et les abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

#### **UD - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dans l'ensemble de la zone UD :**

Tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre.

En bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté pour tout aménagement, volume souterrain, affouillement ou construction (exception faite des clôtures).

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 (sauf distances de 4 m par rapport aux EBC et berges qui doivent être respectées),

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 faîte n'excède pas 2,5 mètres.

#### **UD - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

- 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 7 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

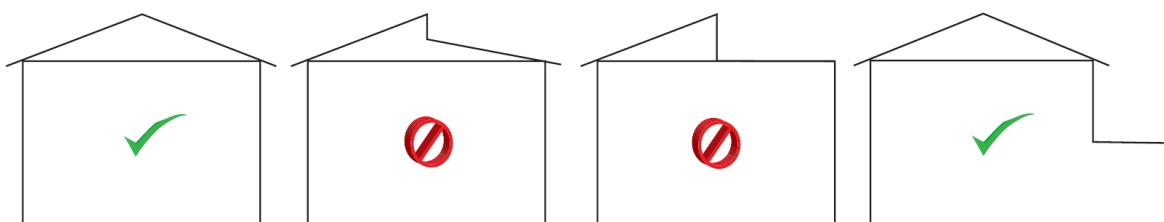
- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des Bâtiments de France dans les périmètres protégés.

#### Facades

- 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 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. Les toitures doivent être constituées de deux ou de quatre pans. Les ruptures de pentes au faîtage sont interdites.



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 maçonneries 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.

#### 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 limite de cours d'eau, les clôtures pleines sont interdites et les grillages doivent être à maille large.
- 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.

#### Antennes, capteurs solaires et climatisations

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.
- En aucun cas les climatisations, PAC ou éléments techniques peuvent être implantés dans les zones non aedificandi définies le long des voies et espaces publics et le long des limites parcellaires (cf. articles 4 et 5).
- L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel.

### **UD - ARTICLE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour rappel, aucune construction (dont les piscines) et aucun aménagement ne sont autorisés dans les espaces paysagers repérés au titre du L151-19 du CU.

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

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

Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée, aérienne ou souterraine) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

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 .

### **UD - ARTICLE 9 - EXHAUSSEMENTS, AFFOUILLEMENTS ET VOLUMES SOUTERRAINS**

Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :

- Il est totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
- Il ne peut comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- Il est 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 ;
- Les volumes en souterrain sous l'emprise des constructions sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire. En l'absence de construction aérienne, cette hauteur sera à mesurer depuis le terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

Pour les locaux techniques des piscines, il est possible de les enterrer pour partie ou totalement sous la plage de la piscine sans modification finale du niveau du terrain naturel et sans que la profondeur ne dépasse 3,3 m. Un escalier d'accès d'une largeur maximale de 1,20 m maximum est possible. Aucun puit de lumière n'est autorisé.

**En toutes zones**, les affouillements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.).

- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Les affouillements (hors volume en souterrain), exhaussements de terrain et murs de soutènement sont limités à 2 mètres,
- Les enrochements cyclopéens sont interdits.

### **UD - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

Il est exigé pour :

- Logement : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement
- Hébergement : 1 place par unité
- Bureau, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et commerce et artisanat de proximité : 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de SP nouvellement créée (hors changement de destination)
- Autres destinations autorisées dans la zone : 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.

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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

## **Section 3**

### **Équipements et réseaux**

### **UD - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **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, etc.

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

### **UD - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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**

Destination	Sous-destination	UE1	UE2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	i	i
	Exploitation forestière	i	i
Habitation	Logement	a	a
	Hébergement	i	a
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	i	i
	Restauration	i	i
	Commerce de gros	i	i
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	i	i
	Cinéma	i	i
	Hôtel	i	ac <sup>1</sup>
	Autres hébergements touristiques	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes celles listées au R151-28 du CU	a	a
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	i	i
	Entrepôt	i	i
	Bureau	ac <sup>2</sup>	ac <sup>2</sup>
	Centre de congrès et d'exposition	i	i
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i

(1) : Sont seuls autorisés le confortement d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) par changement de destination des constructions, par extension ou ajout de nouvelles constructions.

(2) : Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions et aménagements de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### UE - ARTICLE 2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### En zone UE1 :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de l'unité foncière, dans la limite de 500 m<sup>2</sup>. Un seul garage est autorisé par unité foncière dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Pour rappel (cf. article 8), les espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés doivent représenter au moins 80% de l'unité foncière.

##### En zone UE2 :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 13% du terrain dans la limite de 500 m<sup>2</sup>. La surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. Pour rappel (cf. article 8), les espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés doivent représenter au moins 80% de l'unité foncière.
- 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.
- Dans le cadre d'une structure hôtelière existante, la surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne peut excéder 10% du terrain, plafonnée à 250 m<sup>2</sup>.

#### UE - ARTICLE 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 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 ou autre annexe enterrée, 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 faïtage 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.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m à l'égout du toit ou au point le plus haut pour les abris de voiture non clos.

##### De plus, en UE1 :

- Dans le cas d'une construction avec un étage, l'emprise à l'étage ne peut excéder 40% de l'emprise totale de la construction. Drogent à cette prescription les bâtiments insérés dans un terrain dont la pente est supérieure à 25%.

- 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.

#### **UE - ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour le retrait par rapport aux sentiers piétonniers et/ou cyclables (non accolés à une voirie), il convient de se référer à l'article 5 sur les limites séparatives.

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 7.

#### **UE - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre.

En bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté pour tout aménagement, volume souterrain, affouillement ou construction (exception faite des clôtures).

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,

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 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres depuis le nu des façades. 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 7 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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**

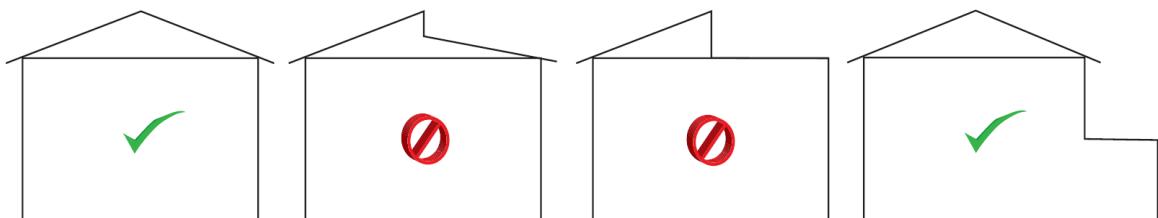
- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des Bâtiments de France dans les périmètres protégés.

**Facades**

- 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 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. Les toitures doivent être constituées de deux ou de quatre pans. Les ruptures de pentes au faîtage sont interdites.



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 maçonnières 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.

**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 limite de cours d'eau, les clôtures pleines sont interdites et les grillages doivent être à maille large.
- 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.

#### Antennes, capteurs solaires et climatisations

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.
- En aucun cas les climatisations, PAC ou éléments techniques peuvent être implantés dans les zones non aedificandi définies le long des voies et espaces publics et le long des limites parcellaires (cf. articles 4 et 5).
- L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel.

### **UE - ARTICLE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour rappel, aucune construction (dont les piscines) et aucun aménagement ne sont autorisés dans les espaces paysagers repérés au titre du L151-19 du CU.

Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 80% de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés. Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée, aérienne ou souterraine) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

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 9 - EXHAUSSEMENTS, AFFOUILLEMENTS ET VOLUMES SOUTERRAINS**

Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :

- Il est totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
- Il ne peut comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- Il est 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 ;
- Les volumes en souterrain sous l'emprise des constructions sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire. En l'absence de construction aérienne, cette hauteur sera à mesurer depuis le terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

Pour les locaux techniques des piscines, il est possible de les enterrer pour partie ou totalement sous la plage de la piscine sans modification finale du niveau du terrain naturel et sans que la profondeur ne dépasse 3,3 m. Un escalier d'accès d'une largeur maximale de 1,20 m maximum est possible. Aucun puit de lumière n'est autorisé.

**En toutes zones**, les affouillements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Les affouillements (hors volume en souterrain), exhaussements de terrain et murs de soutènement sont limités à 2 mètres,
- Les enrochements cyclopéens sont interdits

### **UE - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

Il est exigé pour :

- Logement : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement
- Hébergement : 1 place par unité d'hébergement
- Bureau : 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de SP nouvellement créée (hors changement de destination)

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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, le stationnement n'est pas réglementé.

## Section 3

### Équipements et réseaux

#### UE - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **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, etc.

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

#### UE - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **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**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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 à la clôture.

**ZONE UF****Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune qui sont destinés à des équipements collectifs et 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**

Destination	Sous-destination	UF1	UF2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	i	i
	Exploitation forestière	i	i
Habitation	Logement	ac <sup>1</sup>	ac <sup>1</sup>
	Hébergement	i	i
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ac <sup>2</sup>	ac <sup>2</sup>
	Restauration	i	a
	Commerce de gros	i	a
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a
	Cinéma	i	i
	Hôtel	i	i
	Autres hébergements touristiques	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes celles listées au R151-28 du CU	a	a
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	i	i
	Entrepôt	a	a
	Bureau	a	a
	Centre de congrès et d'exposition	i	i
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	a

(1) : Sous-destination admise si elle est liée et nécessaire à l'activité économique, à raison d'un logement de fonction par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) sans que la surface de plancher ne puisse dépasser 100 m<sup>2</sup> par activité. Pour les logements légalement édifiés et existants à la date d'approbation du PLU (08/07/2021), des annexes sont possibles dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant et projet).

(2) : Sans nuisances excessives (notamment olfactives et sonores) pour les habitations alentours

Sont également 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

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### UF - ARTICLE 2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

#### UF - ARTICLE 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 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 3 m à l'égout du toit ou au point le plus haut pour les abris de voiture non clos.

#### UF - ARTICLE 4- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le retrait par rapport aux sentiers piétonniers et/ou cyclables (non accolés à une voirie), il convient de se référer à l'article 5 sur les limites séparatives.

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions futures peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies à l'exception de la route départementale 93 pour laquelle elles doivent respecter une distance minimale de 10 mètres à partir de l'axe de la voie.

#### UF - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre.

En bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté pour tout aménagement, volume souterrain, affouillement ou construction (exception faite des clôtures).

###### En UF1 :

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

###### 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 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

#### UF - ARTICLE 7 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 dans les périmètres protégés.

**Facades**

- 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 coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

**Couvertures**

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuison 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 maçonneries 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.

**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 limite de cours d'eau, les clôtures pleines sont interdites et les grillages doivent être à maille large.
- 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.

**Antennes, capteurs solaires et climatisations**

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.
- En aucun cas les climatisations, PAC ou éléments techniques peuvent être implantés dans les zones non aedificandi définies le long des voies et espaces publics et le long des limites parcellaires (cf. articles 4 et 5).
- L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel.

**UF - ARTICLE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite. Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée, aérienne ou souterraine) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

Pour les terrains supportant des constructions destinées à l'habitation, sans lien avec une activité existante, les espaces libres de toutes constructions et perméables doivent représenter au moins 20% de l'ensemble du terrain.

**UF - ARTICLE 9 - EXHAUSSEMENTS, AFFOUILLEMENTS ET VOLUMES SOUTERRAINS**

Pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :

- Il est totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
- Il ne peut comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- Il est 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 ;
- Les volumes en souterrain sous l'emprise des constructions sont limités à une profondeur de 3,30 mètres depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire. En l'absence de construction aérienne, cette hauteur sera à mesurer depuis le terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

**En toutes zones,** les affouillements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Les affouillements (hors volume en souterrain), exhaussements de terrain et murs de soutènement sont limités à 2 mètres,
- Les enrochements cyclopéens sont interdits

**UF - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

Il est exigé 1 place de stationnement par logement de fonction autorisé (création ou extension).

Pour les activités économiques autorisées en zones UF1 et UF2, les stationnements existants ou à créer au sein de l'unité foncière doivent répondre aux besoins de l'entreprise (salariés, visiteurs, livreurs, etc.). Ils doivent clairement apparaître dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Aucun report de stationnement en dehors de l'unité foncière n'est autorisé, notamment sur les espaces publics (abords de la RD 93, voirie, trottoirs, etc.).

### Section 3

#### Équipements et réseaux

**UF - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1 - Desserte**

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

**2 - Accès**

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

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

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

**UF - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****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**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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.

### **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 à la clôture.

## ZONE UP

### Caractère de la zone

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

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

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

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

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

### Section 1

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

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

Destination	Sous-destination	UP1	UP2	UP3 UP3a, UP3b, UP3c
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	i	i	i
	Exploitation forestière	i	i	i
Habitation	Logement	i	i	i
	Hébergement	i	i	i
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	a	i	ac <sup>1</sup>
	Restauration	i	i	i
	Commerce de gros	i	i	i
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	i	i	i
	Cinéma	i	i	i
	Hôtel	i	i	i
	Autres hébergements touristiques	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes celles listées au R151-28 du CU	a	a	a
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	i	i	ac <sup>1</sup>
	Entrepôt	i	i	ac <sup>1</sup>
	Bureau	i	i	ac <sup>1</sup>
	Centre de congrès et d'exposition	i	i	i
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i

(1) : Pour l'ensemble des constructions, la surface de plancher totale est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> en UP3a, 1 500 m<sup>2</sup> en UP3b et 300 m<sup>2</sup> en UP3c.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UP :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,

- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### UP - ARTICLE 2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UP1 et UP2 : L'emprise au sol doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

En UP3 : L'emprise au sol des constructions doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

#### UP - ARTICLE 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Conditions de mesure :

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

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

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

##### 2. Hauteur maximale :

En toutes zones : Les surélévations sont interdites.

En UP1, UP2 et UP3 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres correspondant à 1 niveau.

En UP3a, UP3b et UP3c : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

#### UP - ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

En UP3 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

#### UP - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

En UP3 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

#### UP - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

En UP3 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

#### UP - ARTICLE 7 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

En UP3a et UP3c : Les toitures pourront être de type toitures terrasse.

En UP3b : Les toitures devront être de type toitures terrasse.

## **UP - ARTICLE 8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **UP - ARTICLE 9 - EXHAUSSEMENTS, AFFOUILLEMENTS ET VOLUMES SOUTERRAINS**

Les affouillements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,

## **UP - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **Section 3 Équipements et réseaux**

## **UP - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - Desserte**

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

### **2 - Accès**

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

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

## **UP - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Eaux usées**

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

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

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

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

### **4 - Réseaux numériques**

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

**5 - Réseaux divers**

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

**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 à la clôture.

## ZONE AUM

### Caractère de la zone

La zone AUM correspond au secteur des Marres, destiné à une urbanisation ultérieure, permettant la production de logements pour actifs saisonniers.

La zone AUM est une zone dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes et des permis en cours de validité portant uniquement sur leur amélioration environnementale. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

La zone AUM est concernée par une orientation d'aménagement (OAP 4), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

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

### Section 1

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

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

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

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

Toutes destinations ou sous-destinations nouvelles sont interdites dans l'attente d'une évolution du PLU, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, bornes incendie, etc.).

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

##### 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.
- Une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante à la date d'approbation du PLU, extension limitée à 30% de SP, sans que le bâtiment puisse dépasser 300 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise.
- Les bâtiments annexes à l'habitation, dans les limites d'emprise fixée à l'article 5, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Soit par unité foncière :
  - Les terrasses couvertes accolées à l'habitation,

- Un abri de jardin,
- Un garage par habitation,
- Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,30 m au point le plus haut de la couverture,
- Une piscine d'une surface de 80 m<sup>2</sup> maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de piscine de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum et un pool-house de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### AUM - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes ne peut conduire à une emprise au sol totale, extension comprise et hors annexes, supérieure à 20% du terrain, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> par construction.

S'y ajoutent par construction, pour :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique de piscine : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure) : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une emprise de 250 m<sup>2</sup>.

#### AUM - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur des constructions préexistantes. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une hauteur de 6,50 mètres à l'égout du toit.

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

Non réglementé.

#### AUM - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### AUM - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

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

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

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

**AUM - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### Section 3 Équipements et réseaux

**AUM - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1 - Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions édifiées.

**2 - Accès**

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

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

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

**AUM - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable**

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

**2 - Eaux usées**

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

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

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

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

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

**3 - Eaux pluviales**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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

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

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

**4 - Réseaux numériques**

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

## ZONE AUP

### Caractère de la zone

La zone AUP correspond au secteur du Port.

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

- AUP1 : L'esplanade du nouveau port.
- AUP2 : Les résidences du quai de l'épi et la capitainerie.

La zone AUP est une zone dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

La zone AUP est concernée par une orientation d'aménagement (OAP 1), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles.

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

### Section 1

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

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

##### A. ont interdits dans l'ensemble de la zone AUP :

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

##### B. 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) :

Toutes destinations ou sous-destinations nouvelles est interdites dans l'attente d'une évolution du PLU, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, bornes incendie, etc.).

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

##### 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.
- La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des constructions existantes dans un délai de 10 ans après un sinistre uniquement.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.

**Section 2****Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères****AUP - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une emprise de 250 m<sup>2</sup>.

**AUP - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder une hauteur de 6,50 mètres à l'égout du toit.

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

Non réglementé.

**AUP - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**AUP - ARTICLE 10 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**AUP - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**Section 3****Équipements et réseaux****AUP - ARTICLE 13 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

**AUP - ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

## ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit principalement des secteurs de Saint-Antoine, de la Potence et de la plaine des Salins.

Seules les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les habitations nécessaires à l'exploitation, les piscines et les garages liés à l'habitation) et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics y sont admises.

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

### Section 1

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

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

Sauf exceptions visées à l'article 2, tout nouvel aménagement, toute nouvelle construction ou toute nouvelle installation sont interdits.

Sont également interdits :

- Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.
- Les affouilements et constructions situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation de clôtures.

Concernant les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe qui sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Sont seuls admis, sous conditions, les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

- Les constructions et installations y compris affouilements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Le changement de destination du bâtiment désigné en annexe du règlement, existant à la date d'approbation du PLU et édifié légalement, en faveur de l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- À condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les ICPE) ainsi que leur extension dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone et leur reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire,
  - La création d'une habitation liée et nécessaire à une exploitation agricole dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette création doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- L'extension d'un logement légalement édifié, existant à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) et d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à conditions cumulatives que :
  - Elle ne permette pas la création de logement

- Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale du logement
- La surface de plancher à destination d'habitation (existant + projet) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> pour l'ensemble d'un bâti (ensemble immobilier unique). Ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions séparées jusqu'à atteindre 2 x 250 m<sup>2</sup>) sauf restrictions supplémentaires imposées par les zones d'aléas
- Le bâtiment présente une Défense Extérieure Contre l'Incendie suffisante (accès, PEI, etc.).
- Les piscines sous les conditions cumulatives que :
  - Une habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> existe sur l'unité foncière,
  - La surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne dépasse pas une superficie au sol de 80 m<sup>2</sup>,
  - Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 30 m de l'habitation
  - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
  - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière,
  - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
  - Elles sont accolées au logement existant (exception faite des locaux techniques enterrés comme précisé à l'article 8),
  - Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour l'ensemble des annexes, qu'elles soient existantes ou projetées
  - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### A - ARTICLE 3 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Emprise au sol maximale d'une habitation : 250 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol totale maximale des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet) : 100 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol des constructions et installations techniques et des bâtiments à usage agricole (hors habitation) : non réglementé.

#### A - ARTICLE 4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Conditions de mesure :

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

Cette règle est également applicable dans le cas de :

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

##### 2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 7 mètres pour les autres constructions admises (hors annexes listées ci-après) ;
- 2 mètres pour les abris de jardin. ;
- 2,30 mètres au point le plus haut de la couverture pour les abris pour voiture non clos ;
- 3 mètres à l'égout pour les pool-house, locaux techniques de piscine et garages.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 5 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

#### **A - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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) et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

#### **A - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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 bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

#### **A - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Tout aménagement ou construction doit respecter un recul de 4 m par rapport à un espace boisé classé (exception faite d'une clôture).

Les piscines doivent être totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation.

Toute annexe doit être nécessairement accolée à l'habitation.

#### **A - ARTICLE 8 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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.

##### Facades

- 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 coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

##### Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25% et 30% de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti

constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.

- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuison 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 maçonneries 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.

#### Clôtures

- Les clôtures ne peuvent être constituées que de grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut celui-ci ne peut excéder 20 centimètres et la clôture ne peut excéder une hauteur totale de 2 mètres. Le mur-bahut doit comporter des dispositifs (trous) permettant une libre circulation des eaux de pluie.
- Les haies végétalisées composées de plusieurs essences sont conseillées.

#### Annexes

- Les annexes d'habitation devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.
- Pour les locaux techniques des piscines, il est possible de les enterrer pour partie ou totalement sous la plage de la piscine sans modification finale du niveau du terrain naturel et sans que la profondeur ne dépasse 3,3 m. Un escalier d'accès d'une largeur maximale de 1,50 m maximum est possible. Aucun puit de lumière n'est autorisé.

#### Antennes, capteurs solaires et climatisations

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.
- Les climatisations, PAC ou éléments techniques doivent se trouver en continuité du bâti ou dans un volume bâti de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent être apposés en façade sauf masqués en rez-de-chaussée ou sur un balcon. En aucun cas les climatisations, PAC ou éléments techniques peuvent être implantés dans les zones non aedificandi définies le long des voies et espaces publics et le long des limites parcellaires (cf. articles 4 et 5).
- L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel. Ils devront être intégrés à la toiture ou apposés sur un plan parallèle à la toiture.

### **A - ARTICLE 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres de toutes constructions et perméables doivent représenter au moins 80% de l'ensemble du terrain. 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 .

### **A - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

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

## Section 3 Équipements et réseaux

### **A - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - Desserte**

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

#### **2 - Accès**

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

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

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

## **A - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

### **2 - Eaux usées**

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, une installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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

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

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

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

### **3 - Eaux pluviales**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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 à la clôture.

## ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

- **N1** : Le cordon littoral et le massif boisé,
- **N2** : La Citadelle - Le château de la Moutte
- **N3** : Maneby
- **N4** : La coupure des salins - le massif de Capon - la plage de la Moutte - le Vallat de la Bouchère (espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral)
- **N5** : Le Latitude 43
- **N6** : Les exploitations de plage sur le Domaine Public Maritime (DPM)
- **N8** : Les espaces naturels habités

Et 1 sous-secteur :

- **N3h** : Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des travaux peuvent être autorisés à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans le secteur de Maneby.

Le STECAL N3h est concernée par une orientation d'aménagement (OAP 5), avec laquelle les futurs projets devront être compatibles. Les dispositions issues de l'OAP 5 sont intégrées au règlement en étant affectées à chacun des bâtiments B1 « Le Château », B2 « La Bastide » et B3 « Le Drionet ».

### **RAPPEL :**

- *Le domaine public maritime est un espace sensible, inaliénable et imprescriptible.*
- *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**

### **N - ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

Sauf exceptions visées à l'article 2, tout nouvel aménagement, toute nouvelle construction et toute nouvelle installation sont interdits.

Sont également interdits :

- Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.
- Les affouilements et constructions situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation de clôtures.

Concernant les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe qui sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

### **N - ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés dans **l'ensemble de la zone N**, excepté en N4 : Les constructions et installations y compris affouilements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En N1 et N8** sont également autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières (hors habitation), leur extension et leur reconstruction à l'identique (y compris les ICPE).
- L'extension d'un logement légalement édifié, existant à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) et d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à conditions cumulatives que :
  - Elle ne permette pas la création de logement
  - Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale du logement
  - La surface de plancher à destination d'habitation (existant + projet) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> pour l'ensemble d'un bâti (ensemble immobilier unique). Ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions séparées jusqu'à atteindre 2 x 250 m<sup>2</sup>) sauf restrictions supplémentaires imposées par les zones d'aléas
  - Le bâtiment présente une Défense Extérieure Contre l'Incendie suffisante (accès, PEI, etc.).
- Les piscines sous les conditions cumulatives que :
  - Une habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> existe sur l'unité foncière,
  - La surface totale des bassins (piscine, jacuzzi...) ne dépasse pas une superficie au sol de 80 m<sup>2</sup>,
  - Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 30 m de l'habitation
  - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
  - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière,
  - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
  - Elles sont accolées au logement existant (exception faite des locaux techniques enterrés comme précisé à l'article 8),
  - Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour l'ensemble des annexes, qu'elles soient existantes ou projetées
  - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre.

**En N2,** sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux strictement nécessaires au fonctionnement du site ;
- Les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à la conservation, la protection, la gestion, la mise en valeur, l'exploitation et la fréquentation du site ;

**En N3h, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées,** sont autorisées pour les hôtels existants uniquement, sans permettre d'augmentation de la capacité hôtelière, les évolutions énoncées par l'OAP 5 :

Pour le bâtiment B1 :

- Création de surface de plancher dans les volumes ou emprises au sol des constructions existantes légalement à la date d'approbation du PLU, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, vides sanitaires, etc. sans augmentation de la capacité hôtelière ;
- Extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Décaissement de l'aire de livraison représentant une superficie d'environ 450 m<sup>2</sup>, surmontée d'une couverture végétalisée comprenant au minimum 1 mètre de terre et accessible depuis l'extérieur uniquement par une rampe et création de locaux (espaces techniques, équipements, ...) totalement sous le niveau du terrain naturel, accessibles uniquement depuis l'aire technique ;
- Création de sous-sols :
  - sous les volumes ou emprises au sol des constructions existantes ou admises en aérien ;
  - hors des volumes ou emprises au sol des constructions existantes ou admises en aérien, limitée à 30% de la surface de plancher en aérien ;
- Création de cours anglaises ;
- Création de bassins de piscine et leurs plages ;
- Affouillements liés aux constructions admises.

Pour le bâtiment B2 :

- Rénovation et modernisation à l'intérieur des volumes ou emprises existants légalement ;
- Extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Création de bassins de piscine et leurs plages.

Pour le bâtiment B3 :

- Extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Création de 2 niveaux enterrés supplémentaires, totalement sous l'emprise au sol en aérien ;
- Affouillements liés aux constructions admises.

En N4, sont uniquement admis :

- Les aménagements légers, conformément à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (pompes de relevage, transformateurs électriques, etc.), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes,

En N6, sont autorisés :

- La construction, l'entretien, la modification et la réhabilitation des constructions et installations dans le cadre de l'exploitation des concessions de plages. Sont seules autorisées des constructions à caractère « démontable », c'est-à-dire toutes constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel ;

## Section 2

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### N - ARTICLE 3 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En N1 et N8 :

- Emprise au sol maximale d'une habitation : 250 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol totale maximale des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet) : 100 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol des constructions et installations techniques et des bâtiments à usage agricole (hors habitation) : non réglementé.

En N3h : Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les orientations de l'OAP 5 :

Pour le bâtiment B1 : Est admise une extension mesurée de l'emprise au sol, limitée à 17% de l'emprise au sol existante légalement à la date d'approbation du PLU, dont la création d'une verrière d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.

Pour le bâtiment B2 : Est admise une extension mesurée de l'emprise au sol, limitée à 22% de l'emprise au sol existante légalement à la date d'approbation du PLU ;

Pour le bâtiment B3 : Est admise la création d'emprise au sol par décaissement sur au plus 3 façades de la construction existante légalement à la date d'approbation du PLU en souterrain et son extension de 8% ;

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

## **N - ARTICLE 4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

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

Cette règle est également applicable dans le cas de :

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

### **2. Hauteur maximale :**

En N1 et N8 : La hauteur maximale est fixée à :

- 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 2 mètres pour les abris de jardin.
- 2,30 mètres au point le plus haut de la couverture pour les abris pour voiture non clos ;
- 3 mètres à l'égout pour les pool-house, locaux techniques de piscine et garages.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 5 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres autour de la Chapelle Sainte-Anne, les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions existantes ne peuvent entraîner une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

En N3 et N5 : Les travaux d'entretien et réhabilitation des constructions existantes dans le secteur ne doivent pas avoir pour effet de modifier leur hauteur.

En N3h : Les travaux et aménagements doivent respecter les dispositions de l'OAP 5.

En secteurs N2 et N4 : Non réglementé.

En N6 : La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit correspondant à 1 niveau. Au-dessus de cette limite, seul un mât peut être autorisé. Sa hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à compter du sol naturel. Tous exhaussements et affouillements sont interdits.

## **N - ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES**

En N1, N2, N3, N3h, N4, N5 et N8 : 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) et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole ou forestier.

En N6 : Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du plan de zonage du PLU.

## **N - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En N1, N2, N3, N3h, N4, N5 et N8 :

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole ou forestier.

En N6 : Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du plan de zonage du PLU.

## **N - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Tout aménagement ou construction doit respecter un recul de 4 m par rapport à un espace boisé classé (exception faite d'une clôture).

Les piscines doivent être totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation.

Toute annexe doit être nécessairement accolée à l'habitation.

## **N - ARTICLE 8 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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.

### 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 coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

### Couvertures

- La couverture de toute construction, hormis les abris pour voiture, doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- En N3h sont par ailleurs admis :
  - La création de toitures terrasses sur les niveaux en rez-de-jardin ;
  - La végétalisation de toitures-terrasses en vue d'en améliorer l'intégration paysagère ;
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuison 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.

### Clôtures

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.

- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas 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.

Conformément à la loi du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET.

Par ailleurs, l'article L.372-1 du Code de l'environnement précise notamment que Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces clôtures, les prescriptions suivantes s'imposent :

- Les murs bahuts de toute hauteur sont interdits
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits
- La hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,80 m
- Les clôtures seront constituées de grillage garantissant une perméabilité hydraulique et écologique
- Les mailles doivent être de 10 cm minimum

#### Annexes

- Les annexes d'habitation devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.
- Pour les locaux techniques des piscines, il est possible de les enterrer pour partie ou totalement sous la plage de la piscine sans modification finale du niveau du terrain naturel et sans que la profondeur ne dépasse 3,3 m. Un escalier d'accès d'une largeur maximale de 1,50 m maximum est possible. Aucun puit de lumière n'est autorisé.

#### Antennes, capteurs solaires et climatisations

- Les antennes sont interdites en façades et doivent être regroupées en toiture pour minimiser leur impact visuel.
- Les climatisations, PAC ou éléments techniques doivent se trouver en continuité du bâti ou dans un volume bâti de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent être apposés en façade sauf masqués en rez-de-chaussée ou sur un balcon. En aucun cas les climatisations, PAC ou éléments techniques peuvent être implantés dans les zones non aedificandi définies le long des voies et espaces publics et le long des limites parcellaires (cf. articles 4 et 5).
- L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel. Ils devront être intégrés à la toiture ou apposés sur un plan parallèle à la toiture.

En N6 : Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement en prenant en compte les spécificités de chaque secteur. Ne sont autorisées qu'une seule enseigne par établissement et une seule enseigne par mat.

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les emprises publiques, notamment les plages, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade des constructions et non visibles.

### **N - ARTICLE 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres de toutes constructions et perméables doivent représenter au moins 80% de l'ensemble du terrain.

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 .

### **N - ARTICLE 10 - STATIONNEMENT**

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

## Section 3 Équipements et réseaux

### **N - ARTICLE 11 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - Desserte**

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

## **2 - Accès**

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

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

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

## **N - ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

### **2 - Eaux usées**

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, une installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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

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

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

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

### **3 - Eaux pluviales**

Un système de rétention à la parcelle sera à réaliser en fonction de l'imperméabilisation projetée.

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 à la clôture.

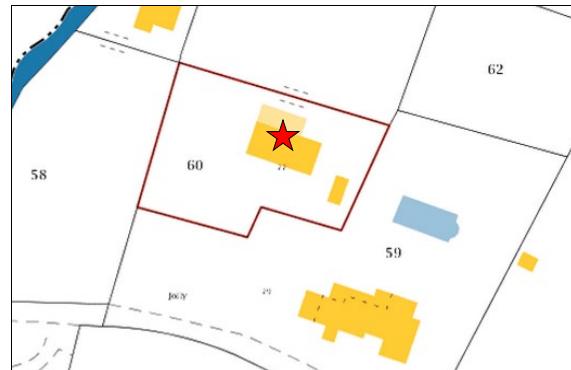
### **7 - Bacs à graisses**

Dans les secteurs N6, les exploitations de plage ont l'obligation de disposer de bacs à graisses dès lors qu'il y a présence d'équipements de restauration.

### **3. ANNEXES**

## ANNEXE 1 : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

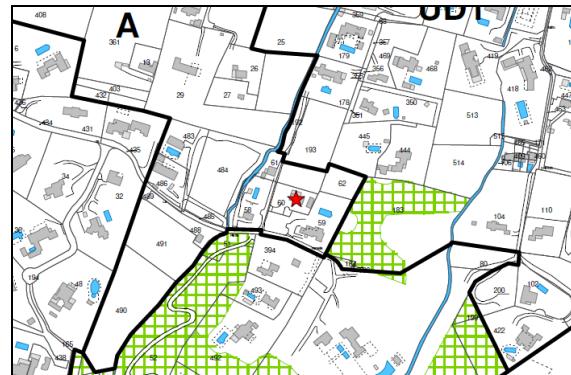
Référence cadastrale :  
BA 60



Source : Cadastre.gouv.fr



Source : IGN



Source : PLU

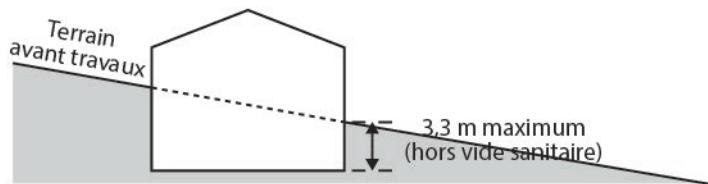
## ANNEXE 2 : Lexique explicatif

### Affouillements/déblais, exhaussements/remblais et murs de soutènement

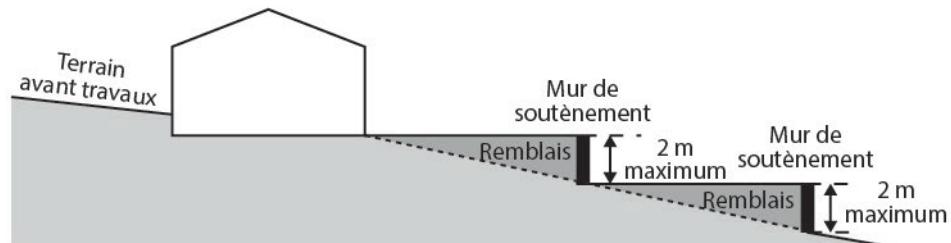
Les règles relatives à la hauteur des remblais/exhaussements, à la profondeur des déblais/affouillements et à la hauteur des murs de soutènement, doivent être comprises de la manière suivante :

*Avertissement : la hauteur des affouillements et murs de soutènement illustrés ci-dessous peut varier d'une zone à l'autre, se reporter au règlement de la zone.*

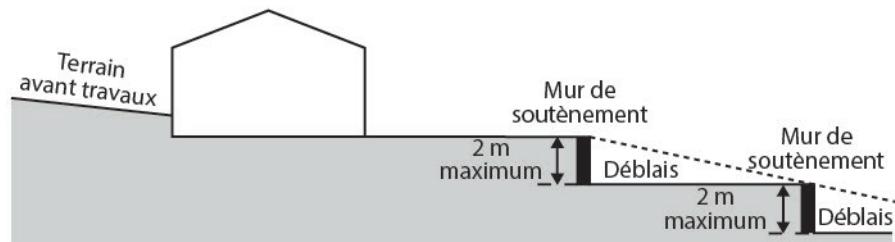
Affouillement nécessaire à une construction



Exhaussement(s) et mur(s) de soutènement



Affouillement(s) et mur(s) de soutènement



*Illustration de quelques cas potentiels*

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les

constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement ou les piscines.

### Constructions enterrées

Est considérée comme une construction enterrée, la partie totalement située sous la limite du terrain naturel depuis le sol jusqu'au plafond.

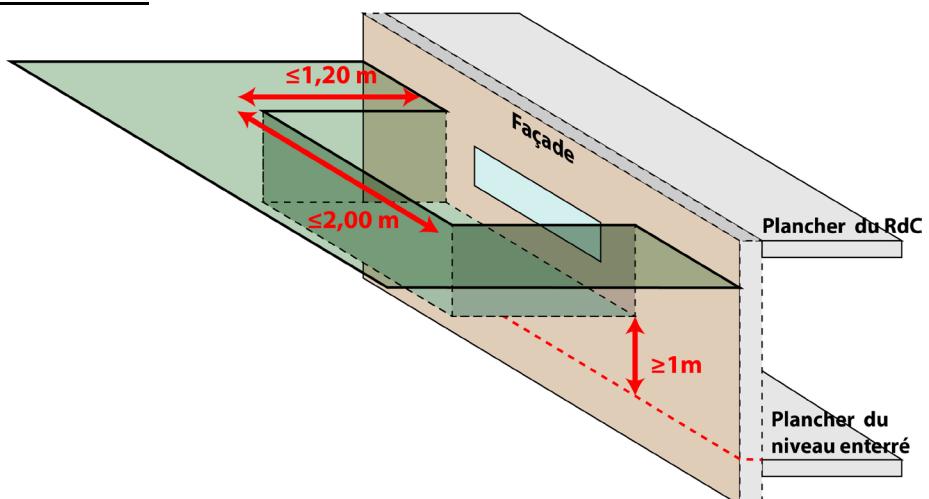
### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou de éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Cours anglaises et puits de lumière

Les espaces de vide (hors murs) sont limités en tous points à :

- 2 m maximum de linéaire de façade ;
- 1,20 m maximum depuis la façade ;
- 1 m minimum depuis le plancher du niveau enterré.



### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume aérien de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

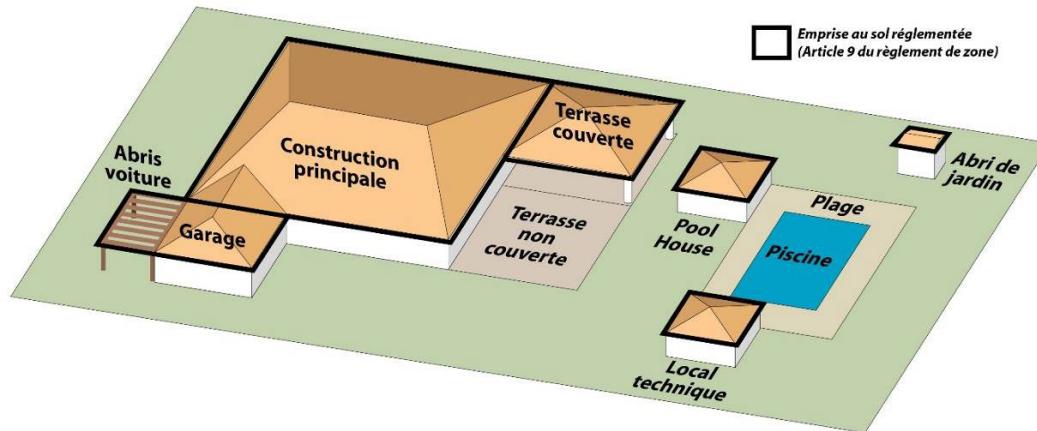
Le PLU détermine pour les constructions d'habitation, des emprises au sol réglementées à l'article 5 de chaque zone, correspondant à des enveloppes à l'intérieur desquelles peuvent être réalisées :

- **Les constructions hors annexes** (y compris le logement de fonction lié à une activité, qui est comptabilisé dans l'emprise de la construction d'activité qu'il accompagne) ;
- **Les annexes :**
  - Terrasses couvertes accolées à l'habitation ;
  - Garage (dont abri pour voitures) ;
  - Local technique de piscine ;
  - Pool-house ;
  - Abri de jardin.

Ne sont donc pas comptés dans l'emprise au sol réglementée dans les différentes zones :

- La partie enterrée des constructions (Cf. la définition de « *Constructions enterrées* ») ;
- Les piscines et plages de piscine ;
- Les terrasses non couvertes ainsi que les escaliers les desservant ;
- Les balcons qui n'excèdent pas 2,5 m de profondeur ;

- Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, carports, ...) lorsqu'ils :
  - Permettent l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ;
  - Permettent l'accès aux parkings et garages souterrains.



### Enrochements de type cyclopéen

Illustration décrivant un enrochement cyclopéen :



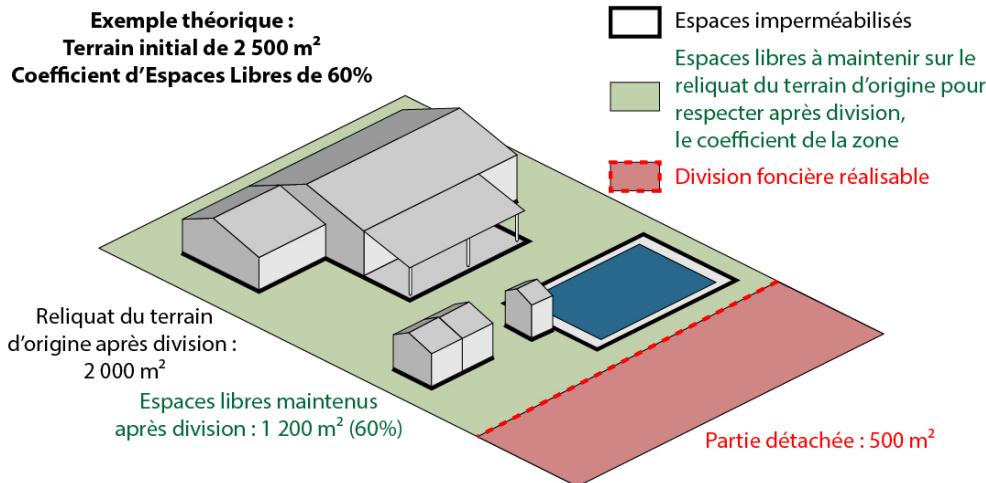
### Espaces libres et perméables

L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite. Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée, aérienne ou souterraine) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

A titre exceptionnel, les espaces de pleine terre peuvent servir d'aire de retournement aux engins de secours s'ils répondent aux normes en vigueur (pente...), s'ils ne sont pas occupés par des éléments qui généreraient la manœuvre des engins (arbres, fontaines, ...) et s'il est démontré que la configuration du terrain ne permettait pas d'établir totalement cette aire dans les parties imperméabilisées. Dans ce cas, l'aire doit avoir un usage exclusif pour les engins de secours (au quotidien, les manœuvres des véhicules ne doivent pas se faire dans les espaces de pleine terre).

Les bassins de rétention végétalisés peuvent être comptabilisés dans les espaces laissés libres non 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.



## Extensions

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bordages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

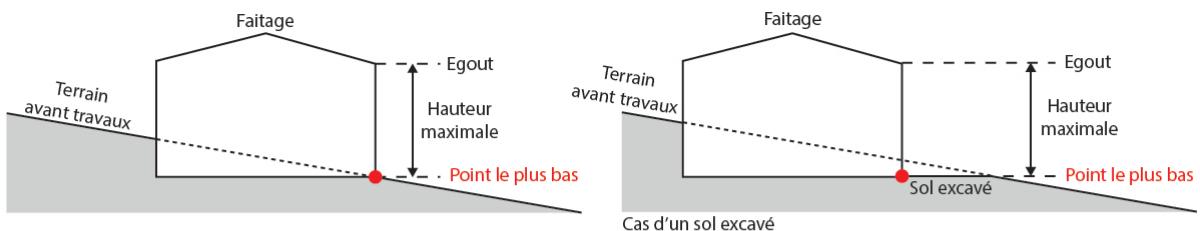
## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

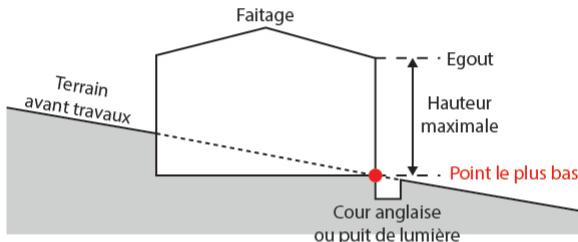
## Hauteur

### Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions

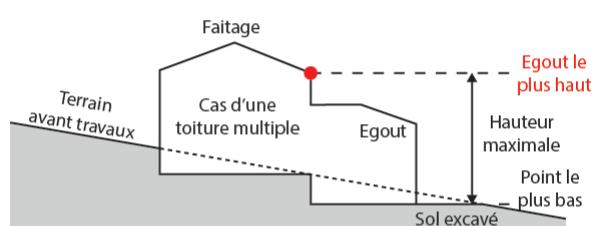
Point le plus bas de l'ensemble des façades



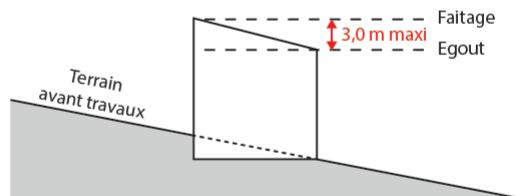
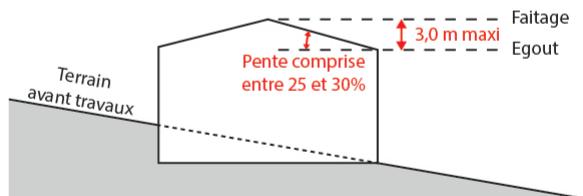
Cas des cours anglaises et puits de lumière



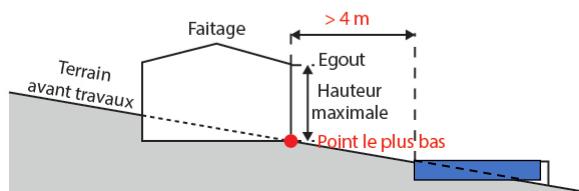
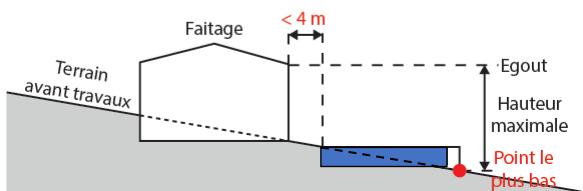
Egout le plus haut de l'ensemble de la toiture



Hauteur au-dessus de l'égout

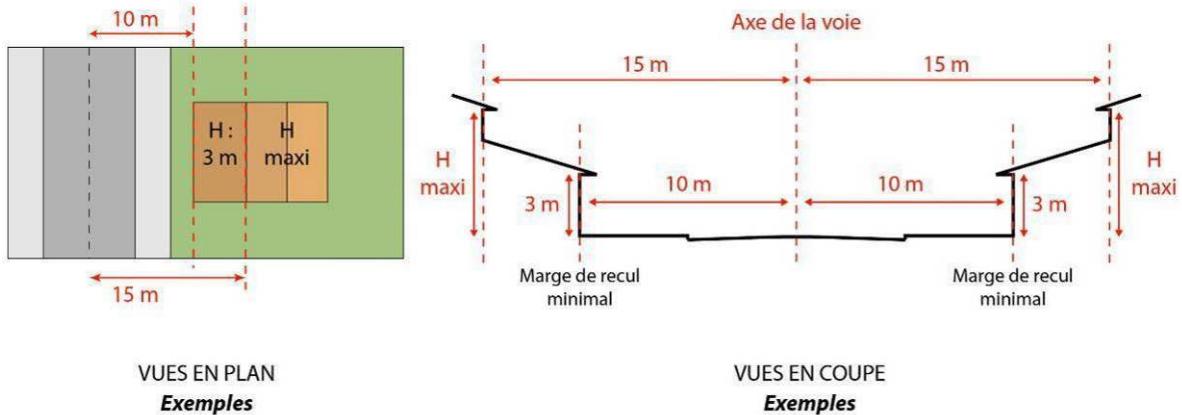


Prise en compte des piscines



### Hauteur des constructions en bordure des voies

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 5 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, tel qu'indiqué dans l'exemple ci-dessous, le long des voies identifiées en annexe 3 du règlement.



### Limites séparatives

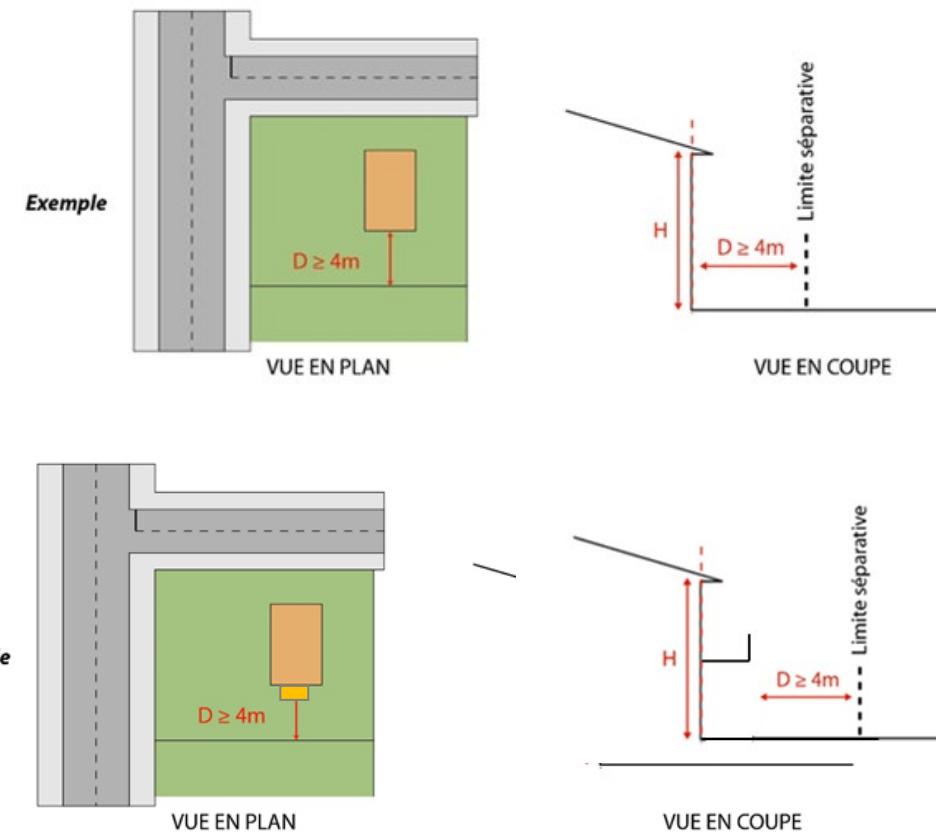
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives calculées horizontalement, de tout point des façades de la construction (hors les débords de toit d'un maximum de 80cm), jusqu'à la limite séparative, comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.

#### *Exemples :*

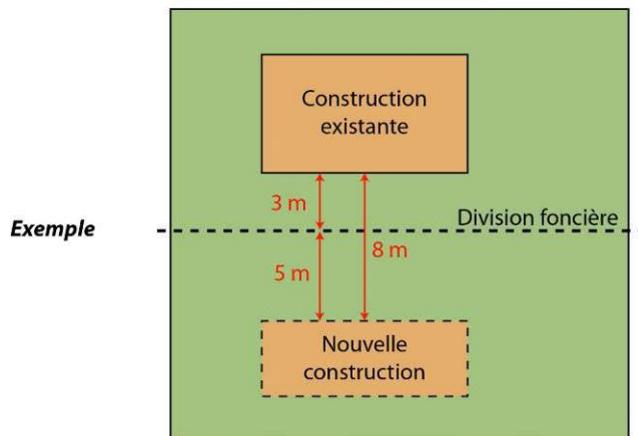
*La distance à la limite séparative doit être égale à 4 m.*



Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

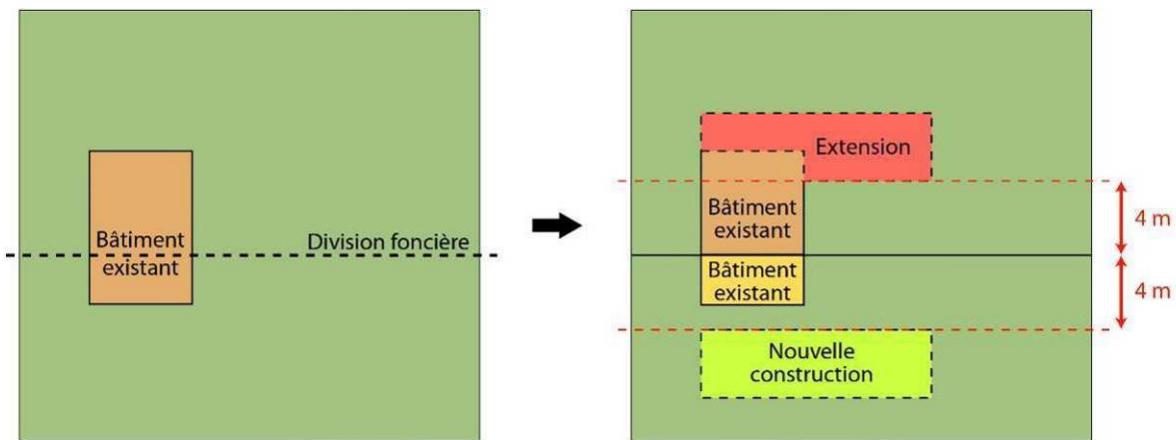
Peuvent également être réalisées à l'intérieur de la marge de recul, les constructions et installations suivantes : murs de soutènement, accès voiture ou piétons, portillons, piliers, clôtures, escaliers, traverses de chemin de fer.

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



L'implantation des extensions des constructions existantes traversées par une division foncière est réglementée comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.

**Exemple**



### **Opération d'ensemble**

Une opération d'ensemble est une urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Il ne s'agit pas d'une procédure particulière (il peut s'agir d'un permis d'aménager, d'un permis groupé valant division, etc.).

## Voies et emprises publiques

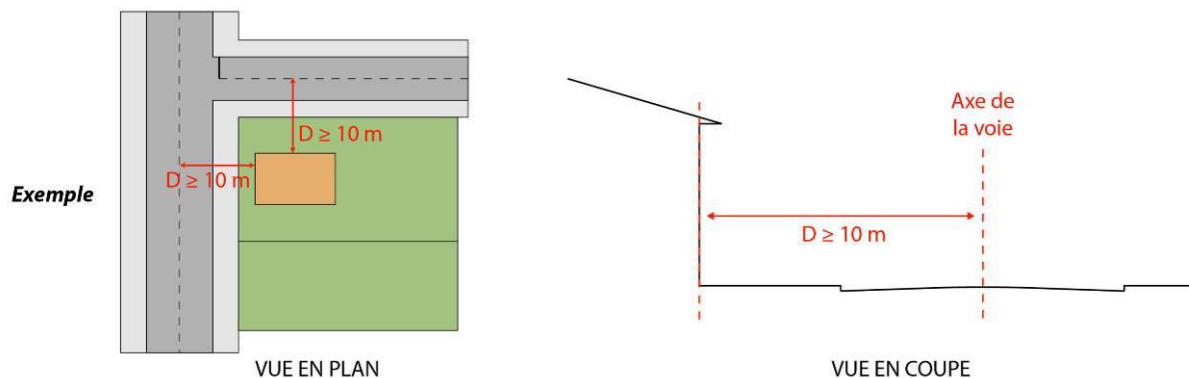
La voie publique s'entend comme l'espace public ou privé ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, etc.

### Implantation par rapport aux voies publiques

Sur les terrains bordés par une voie ou des voie(s) publique(s), les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de cette ou ces voie(s) publique(s).

Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de la construction (hors les débords de toit d'un maximum de 80cm), jusqu'à l'axe de la voie.

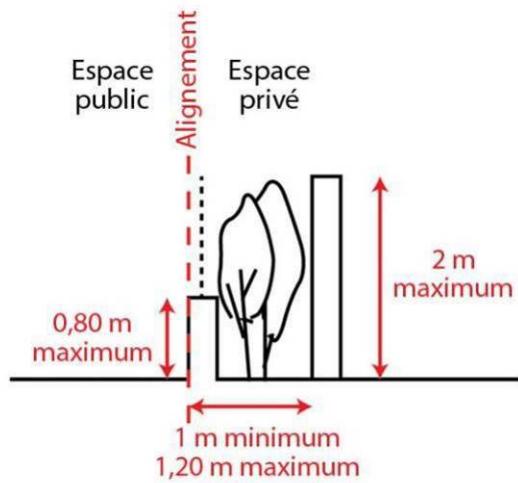


Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

Peuvent également être réalisées à l'intérieur de la marge de recul, les constructions et installations suivantes : murs de soutènement, accès voiture ou piétons, portillons, piliers, clôtures, escaliers, traverses de chemin de fer.

### Implantation des clôtures en bordure de voie

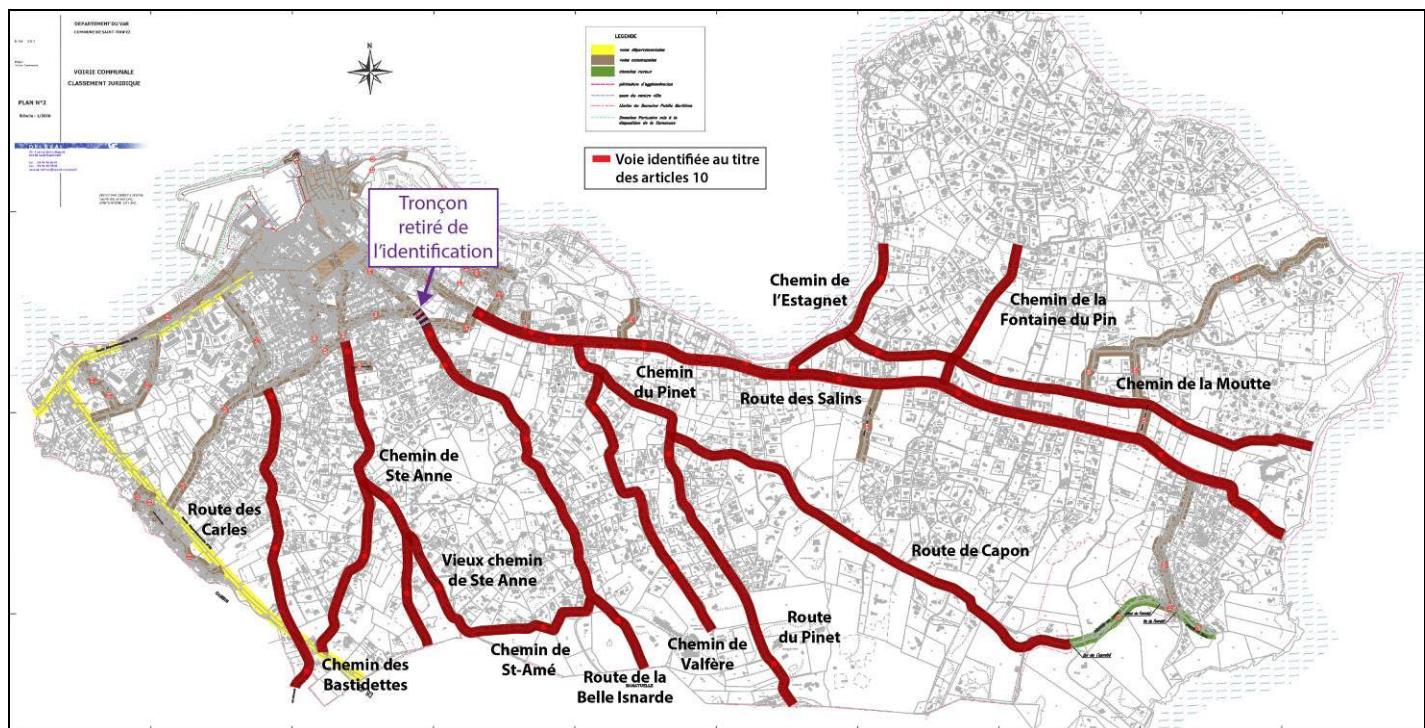
En zones UC et UD dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, les règles d'implantation définies à l'article 7 de chaque zone doivent être comprises de la manière suivante.



## ANNEXE 3 : Voies identifiées au titre des articles 6

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 5 des zones et jusqu'à 15 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, le long des voies suivantes :

- Route des Salins ;
- Route des Carles ;
- Chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin de Saint-Amé ;
- Vieux chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin du Pinet / Route du Pinet
- Chemin de Valfère
- Route de Capon ;
- Chemin de la Moutte ;
- Chemin de la Fontaine du Pin ;
- Chemin de l'Estagnet ;
- Route de la Belle Isnarde ;
- Chemin des Bastidettes.



Source : Dossier de voirie

## ANNEXE 4 : Bâti patrimonial

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

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

	Nom d'usage	Rue / Quartier	Parcelle
1	Anciens abattoirs	Avenue Général Leclerc	AI 2
2	Maison mosaïque	Avenue Général Leclerc	AI 319
3	Gendarmerie (Façade principale)	Place Blanqui	AE 87
4	La Mistralée	Avenue Général Leclerc	AI 97
5	Façade et lavoir du 27 bd Louis Blanc	Bd Louis Blanc	AC 13
6	Maison « Grateau » : façade et porte de Zanzibar	Place de la Mairie	AA 383
7	Propriété Hilsum	Vieille ville / Citadelle	AA 370/369
8	Maison Augier et son jardin	Rue Clémenceau	AB 299
9	Ancienne Ambassade du tourisme	Place de la Garonne	AB 59/57
10	Façade de l'ancien tribunal	Rue Gambetta	AB 233
11	Pan Deï	Rue Gambetta	AB 287
12	White 1921	Place Carnot	AB 76
13	Maison Duckstein	Angle Signac et Montée Ringrave	AL 32
14	Villa Régine	Avenue Foch	AK 94
15	Réservoir de la compagnie des eaux	Couvent	AK 29
16	Clairefontaine	Avenue F Pelletier	AK 66
17	Villa Cap sud (ex usine des câbles Gramont)	Route des Salins	AM 45
18	La treille muscate (ancienne maison de Colette)	Route des salins	AP 7
19	Villa « Maria »	Capon	BA 482
20	Bergerie « Maria »	Chemin de la Moutte	AR 131
21	Fontaine	Chemin des treilles de la Moutte	AX 23
22	Fontaine	Chemin de la fontaine du pin	AS 72
23	Maison du viager	Les Cannebiers	AS 23
24	La Madrague	Les Cannebiers	AT 85
25	Château Borelli	Parcs de Saint-Tropez	AT 133
26	Villa Lucie	Avenue Foch	AK 95
27	La Poste	Ancienne gare	AE 7

## **ANNEXE 5 : Annexe au règlement de la zone A**

---

Source : Suggestion pour la rédaction du règlement de la zone A des PLU, Juin 2015  
(Département du Var, Préfecture du Var, AMF du Var, Chambre d'Agriculture du Var, AMR 83, Communes Forestières du Var, CCI du Var)

### **Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité**

*En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.*

*L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimes d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.*

*Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.*

*Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.*

### **Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole**

*En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.*

*La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.*

*Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.*

*Exemples de pièces à fournir :*

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier ( bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

### **Autres définitions utiles**

**Affouillement et exhaussement de sol**

*Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.*

*Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).*

*En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).*

#### **Cabanisation**

*« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »*

#### **Clôture**

*Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R\*421-12 du Code de l'urbanisme.*

#### **Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)**

*Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »*

*Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.*

## ANNEXE 6 : Défense Extérieure Contre l'Incendie

### Références :

- Décret N° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var approuvé par arrêté préfectoral N° 2017/01-004 en date du 08 février 2017.
- Note de la Direction des Services Techniques de Saint-Tropez du 03 septembre 2019 (ci-dessous).

Voici ci-dessous le nouveau tableau à prendre en compte. En accord avec les services de la DDTM 83, ces dispositions sont applicables depuis le 8 août 2019.

Risque à défendre			Besoin minima en eau			Points d'eau incendie (PEI)
		Surface	Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance(*)
Habitations individuelles	Isolées ( $d > 8$ mètres de tout bâtiment) hors feu de forêt	<250m <sup>2</sup>	30 m3	1 heure	30 m3	400 mètres
		<500m <sup>2</sup>	60 m3	1 heure	60 m3	200 mètres
		>500m <sup>2</sup>	60 m3	2 heures	120 m3	200 mètres

(\*) la « distance » maximale autorisée se mesure entre la position du PEI et l'entrée principale de l'habitation (habitations individuelles).

Risques à défendre		Besoin minimal en eau			Points d'eau incendie (PEI) Distance
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	
<b>Habitations individuelles</b>	Isolées ( $d > 8m$ de tout bâtiment) et $S < 250m^2$ . Jumelées ou en bandes avec $S$ totale $< 250m^2$ .	30m3/h	1 heure	30m3/h	400m
	Non isolées ou isolées mais $S > 250m^2$ . Jumelées ou en bande avec $S$ totale $> 250m^2$ et $< 500m^2$ .	30m3/h	2 heures	60m3/h	400m
	Toute habitation individuelle classée en risque feu de forêt. Habitations en lotissements ou assimilés. Jumelées ou en bande avec $S$ totale $> 500m^2$ .	60m3/h	2 heures	120m3/h	200m
<b>Habitations collectives</b>	R + 3 maxi	60m3/h	2 heures	120m3/h	200m
	R + 7 maxi	120m3/h	2 heures	240m3/h	200m
	Supérieur à R + 7	120m3/h	3 heures	240m3/h	60m

Risques à défendre	Surface de plancher non recoupée	Besoin en eau minimal pour partie activité			Points d'eau incendie (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	
Artisanats, industries, parking souterrain	$S < 50m^2$	30m3/h	1 heure	30m3/h	400m
	$50m^2 < S < 500m^2$	30m3/h	2 heures	60m3/h	200m
	$500m^2 < S < 1000m^2$	60m3/h	2 heures	120m3/h	200m
	$1000m^2 < S < 2000m^2$	120m3/h	2 heures	240m3/h	100m
	$2000m^2 < S < 3000m^2$	180m3/h	2 heures	360m3/h	100m
	$S > 3000m^2$	Ajouter 30m3/h par tranche ou fraction de 500m <sup>2</sup>			

Les débits (ou quantités d'eau) indiqués dans les grilles de couverture des risques sont des valeurs minimales.

Lors d'une situation particulière, elles peuvent être majorées suite à une analyse des risques et la mise en place de mesures compensatoires réalisées par les services et les commissions compétentes dans le cadre de leurs prérogatives (exemple : avis donné par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes, notamment concernant leurs spécificités et les dimensions des véhicules de défense contre l'incendie.

### Spécificités et caractéristiques des voies d'accès

Les caractéristiques de masse totale en charge autorisée, angle de rampe, garde au sol, garde au sol sous essieux, angle d'attaque et de fuite, diamètre de braquage sont indiquées dans le tableau ci-dessous limite de fait les notions de dévers et de pente en long autorisés pour la circulation et la manœuvre des véhicules de secours.

	Angle/Hauteur	pourcentage
Diamètre de braquage entre murs	21m	
Dévers	2,3°	4%

Ces valeurs ne tiennent pas compte des espaces de travail nécessaires autour des engins.

**Le Service départemental d'incendie et de secours du Var préconise des voies de 4 mètres de largeur utilisable, afin de permettre, lorsque le véhicule est à l'arrêt, l'ouverture des portes mais aussi de disposer d'un espace de travail suffisant pour la récupération des matériels dans les coffres ou encore le passage d'un dévidoir mobile.**

**Toutefois la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 31 janvier 1986) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation n'impose à ce jour qu'une largeur réglementaire de 3 mètres pour la chaussée (bandes réservées au stationnement exclues, soit 3,00m de largeur de voie exploitable pour la circulation des véhicules de défense incendie).**

D'autre part, une aire de retournement conforme à la réglementation pourra être demandée selon la nature du terrain, la taille de la construction, la longueur et la largeur de la voie d'accès. Ce cas de figure se présente notamment lorsque la voie d'accès menant à la propriété du pétitionnaire se finit en impasse, ou toute autre configuration qui ne permettrait pas aux véhicules de secours d'effectuer un demi-tour, toutefois cette liste n'est pas exhaustive.

### **Dimensions des véhicules de secours**

L'ensemble des engins d'incendie répondent à des normes spécifiques en fonction de leur destination.

- Longueur 11m
- Largeur 2,55m



Ville de  
Saint-Tropez

# Arrêté du Maire

n° 367 / 2019

portant application du règlement  
de Défense Extérieure Contre l'Incendie  
(DECI) pour la commune

Le Maire de la Commune de Saint-Tropez,

**VU** le code général des collectivités territoriales, en particulier les articles L2225-1 et suivants et les articles R222-1 et suivants,

**VU** l'arrêté préfectoral N° 2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie,

**VU** la délibération du Conseil Municipal N° 2018/215 du 08 novembre 2018, autorisant le Maire à signer une convention de mise à disposition de personnel et de matériel du SDIS du Var pour la réalisation des contrôles techniques des Points d'Eau Incendie de la commune,

**CONSIDERANT** la nécessité de lister les points d'eau incendie présents sur le territoire de la commune de SAINT-TROPEZ sur lesquels portent les pouvoirs de police spéciale DECI du maire,

**CONSIDERANT** la nécessité d'actualiser la base de données détenue par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var relative aux points d'eau incendie situés sur le territoire de la commune de SAINT-TROPEZ, dont la dernière campagne de contrôle et vérification a été réalisée en novembre 2016,

## ARRÊTE

**Article 1 :** Les Points d'Eau Incendie (PEI) communaux contribuant à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) de la commune de SAINT-TROPEZ à la date du 17 décembre 2018 sont listés en annexe 1 jointe au présent arrêté, avec les précisions demandées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie dans son paragraphe 2.1.3 (RDDECI).

**Article 2 :** Les contrôles techniques, destinés à évaluer les capacités des Points d'Eau Incendie de la commune, seront à la charge du service public de DECI.

Ils seront réalisés au plus tard tous les 3 ans, et portent sur les points suivants :

- Aspect général (accessibilité et signalisation).
- Bonne manœuvre des différents organes (robinets, vannes, ....).
- Etat général des différents organes (raccords, joints, ....).
- Prise de mesure du débit nominal (sous une pression dynamique de 1 bar) et de la pression statique pour les hydrants sous pression.
- Volume pour les points d'eau naturels ou artificiels.

Les mesures de débit et de pression des points d'eau incendie alimentés par un réseau sous pression s'effectueront en respectant la procédure de manœuvre définie en annexe 5 du RDDECI.

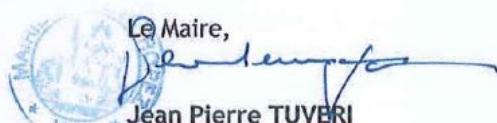
Les contrôles techniques seront réalisés conformément aux dispositions de la formule 2 de la convention, approuvée par la délibération du Conseil Municipal n° 2018/215 en date du 08 novembre 2018.

La prochaine campagne de vérification des Points d'Eau Incendie communaux se déroulera au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

**Article 3** : Copie du présent arrêté sera notifiée à Monsieur le Préfet du Var.

**Article 4** : Messieurs le Directeur Général des Services, le Commandant de Brigade de Gendarmerie, le Chef de la Police Municipale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

A Saint-Tropez, le 31 janvier 2019

Le Maire,  
  
Jean Pierre TUVERI



## ANNEXE 7 : Surélévations en zone UA1

### AVERTISSEMENT : Évolutions admises sous réserve du droit des tiers.

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées ci-après peuvent faire l'objet d'une surélévation dans les conditions suivantes :



N°	Parcelle	Localisation	Hauteur existante	Conditions de surélévation
1	AB139	Rue de la Citadelle	R+1	Jusqu'à R+2
2	AA179	Boulevard d'Aumale	RdC	Jusqu'à R+1
3	AB209	Rue des Bouchonniers	R+1	Jusqu'à R+2
4	AA389	Rue des Pêcheurs	RdC	Jusqu'à R+1
5	AA100	Rue des Pêcheurs	RdC	Jusqu'à R+1

6	AA211	Rue des Remparts	RdC	Jusqu'à R+1
7	AA311	Rue du Portail Neuf	R+1	Jusqu'à R+2
8	AB211/212	Rue des Bouchonniers	R+1	Surélévation d'un mètre possible sans niveau de plancher supplémentaire

## **ANNEXE 8 : Espèces végétales allergisantes**

---

Source : « Guide d'information Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), disponible sur le site <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

**Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant**

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*		Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade		Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona	Cupressacées	Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*		Faible/Négligeable
Hêtres*	Fagacées	Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*		Fort
Olivier	Oléacées	Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*		Faible/Négligeable
Saules*	Salicacées	Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tiliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

\*plusieurs espèces

\*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-algues contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.



LIFE13 ENV/IT/001107

<b>HERBACÉES SPONTANÉES</b>		
<b>ESPÈCES</b>	<b>FAMILLE</b>	<b>POTENTIEL ALLERGISANT</b>
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brûlée		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/ Négligeable
Pissenlits*		Faible/ Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées*	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/ Négligeable
Pariétaires		Fort

\*plusieurs espèces

<b>GRAMINÉES ORNEMENTALES</b>		
<b>ESPÈCES</b>	<b>FAMILLE</b>	<b>POTENTIEL ALLERGISANT</b>
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré

\*plusieurs espèces

**Le potentiel allergisant du pollen d'une espèce végétale est la capacité de son pollen de provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population, il peut être de 3 sortes : -Faible ou négligeable (anciennement 0,1 ou 2) -Modéré (anciennement 3) -Fort (anciennement 4 ou 5)**

**Tableaux de comparaisons de différents végétaux selon leur potentiel allergisant**

