



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

Prescription de la révision allégée n°1 du PLU par DCM du 26/09/2024

Prescription de la modification (de droit commun) n°5 du PLU par AM du 05/11/2024

Prescription de la modification (de droit commun) n°6 du PLU par AM du 17/01/2025

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

SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES - SEPTEMBRE 2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

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 Barlière - la Belle Isnarde.
- UC3 : La Cité Mistral (ensemble résidentiel)

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

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

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

Section 1

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

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

Destination	Sous-destination	UC1	UC2	UC3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	i	i	i
	Exploitation forestière	i	i	i
Habitation	Logement	a	ac ¹	a
	Hébergement	a	ac ¹	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 ²	ac ³	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	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 m² 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.

(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.

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 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

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 ne peut excéder 25% par unité foncière, dans la limite de 350 m² 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 UC3, l'emprise au sol admise doit respecter l'orientation d'aménagement (OAP 3) sans pouvoir excéder 35% de l'assiette foncière supportant le projet.

Ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) 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 m² par unité foncière.

Pour la sous-destination hôtel :

Pour les extensions d'hôtels existants (à la date d'approbation de la modification n°4 (30/06/2025)) :

- 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 m².

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 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.

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 OAP2, OAP 3 et OAP6, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m (correspondant à 2 niveaux).

En OAP 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 portée à 9,50 m correspondant à 3 niveaux pour au plus : 15% de l'emprise au sol réalisée sur l'assiette foncière supportant le projet ;

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 OAP6, 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 m²,
- Pour respecter les orientations de l'OAP 2.

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.

En UC3, les constructions devront s'implanter dans le respect de l'orientation d'aménagement (OAP 3) et du plan de zonage. À défaut d'indication, une marge de recul de 6 m pour les constructions à usage de bureaux et 10 m minimum pour les constructions à usage d'habitation. Ces marges sont calculées par rapport à l'axe de la voie.

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

Tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantés 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 jamais 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 minimal de 4 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux cuves de rétention d'eaux pluviales enterrées. Pour les opérations d'ensemble, les limites à considérer sont celles du périmètre de l'opération.

En OAP 2 et OAP 6 : Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble à construire (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.

Façades

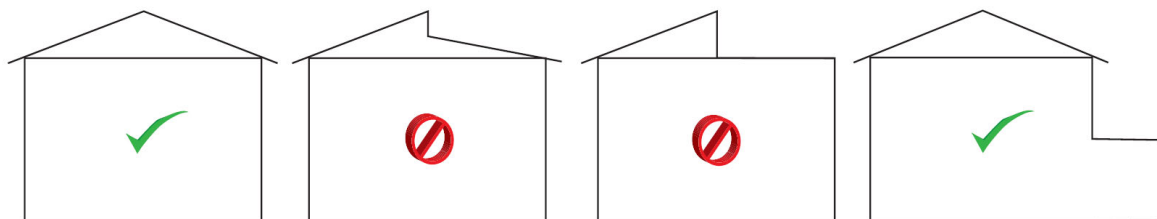
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être 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.

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 **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.

- 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.
- Excepté en UC3 et OAP 6** : Les terrasses d'agrément accessibles sont interdites au-delà de 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.
- En secteur OAP 2 : Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées pour des raisons architecturales et une meilleure intégration dans le paysage. Dans l'éventualité où des édifices techniques sont rendus obligatoires, ceux-ci seront limités à une hauteur de 1,5 m à compter de la dalle de couverture et leur implantation est à privilégier en cœur d'immeuble afin de minimiser leur impact visuel.
- 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.
- 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

- 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 m².

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 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** : Le volume en souterrain est limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 9,00 m (dérogation à la profondeur maximale des affouillements). Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, la surface d'un des niveaux souterrains pourra être affectée à des locaux techniques ou de services jusqu'à 100%.
- **En OAP 6** : Le volume en souterrain est limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 7,50 m.

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 m² y compris les dégagements, elle est de 2 m² 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 ² de SP	
Restauration	1 place pour 15 m ² de SP	1 place pour 15 m ² de SP	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 15 m ² de SP	1 place pour 15 m ² de SP Non réglementé en OAP 6	1 place pour 15 m ² de SP
Hôtel et autres hébergements touristiques		Non réglementé	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé		
Bureau	1 place pour 15 m ² de SP	1 place pour 15 m ² de SP	1 place pour 50 m ² de SP
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 15 m ² de SP	1 place pour 15 m ² 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.