DÉPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 – RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du……..……..……24 février 2016
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du……..25 septembre 2019
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2021
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme engagée par délibération du Conseil Municipal du……7 décembre 2022

begeat

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 23
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 35
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 45
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD 55
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 67
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP 75
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 81
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUs 82
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 89
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 91
CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 99
ANNEXE 1 : AU RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE 108
ANNEXE 2 : AUX RÈGLEMENTS DE TOUTES LES ZONES 111

NB : les dispositions en rouge et surlignées en jaune sont ajoutées
les dispositions en rouge, barrées et surlignées en jaune sont supprimées

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SANARY SUR MER.

Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Code de l'urbanisme :
L 111-6 à L 111-21 et L 111-23 à L 111-25, et conformément à l'article R 111-1 : R. 111-2, R. 111-4, R. 111- 15, R. 111-21 du Code de l'urbanisme.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.

3. Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
- les permis de construire,
- les lotissements,
- les zones d'aménagement concerté.

4. La protection des zones boisées en application du Code Forestier.

5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

6. Les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques.

7. La Loi N° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret N° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire.

8. La législation relative aux installations classées ainsi que la Loi N° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.

9. La Loi N° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau.

10. La Loi N° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré enseignes.

11. La Loi N° 91-661 du 13/07/1991 (Loi d'orientation pour la Ville), et ses décrets d'application.

12. La Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, notamment le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur un document graphique. Il comprend également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

- des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements ;

- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements ~~locatifs~~ sociaux qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone **UA**, divisée en trois secteurs : **UAa, UAb et UAc**
- La zone **UB**. Cette zone comprend des secteurs UBa et **UBb** à vocation d'habitat social.
- La zone **UC**.
- La zone **UD**. Cette zone comprend, des secteurs **UDa 1, 2, 3 et 4**, un secteur UDb, un secteur UDbp, trois secteurs **UDc,** deux secteurs **UDp.**
- La zone **UE**.
- La zone **UP**, correspondant au port de Sanary.

2. La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement est :

- La zone **AUs**.

3. Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- La zone **A**

- La zone **N**. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

Nco (corridor écologique), **Nl** (espace vert de loisirs équipement sportif et de loisirs), **Nli** (espaces remarquables), **NSe** (station d'épuration).

Des secteurs comprenant des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial. Il s'agit des secteurs :

- **Nf** pour la réhabilitation du fort de la Cride pour l'accueil du public,
- **Ns** destinés à l'aménagement d'équipements d'enseignement, d'accueil de scolaires et de formation dans le cadre des anciens forts du Gros Cerveau,

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité :

- **Nj** correspondant au jardin exotique de Sanary,
- **Njo** correspondant au site oléicole et pédagogique du jardin des oliviers,
- **Nv** correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

4. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont consignés sur la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme ; ils sont représentés au document graphique du règlement et numérotés conformément à la légende et sont régis par les dispositions de l'article **L123-1-5 V°)** du Code de l'urbanisme.

5. Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés au document graphique du règlement par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

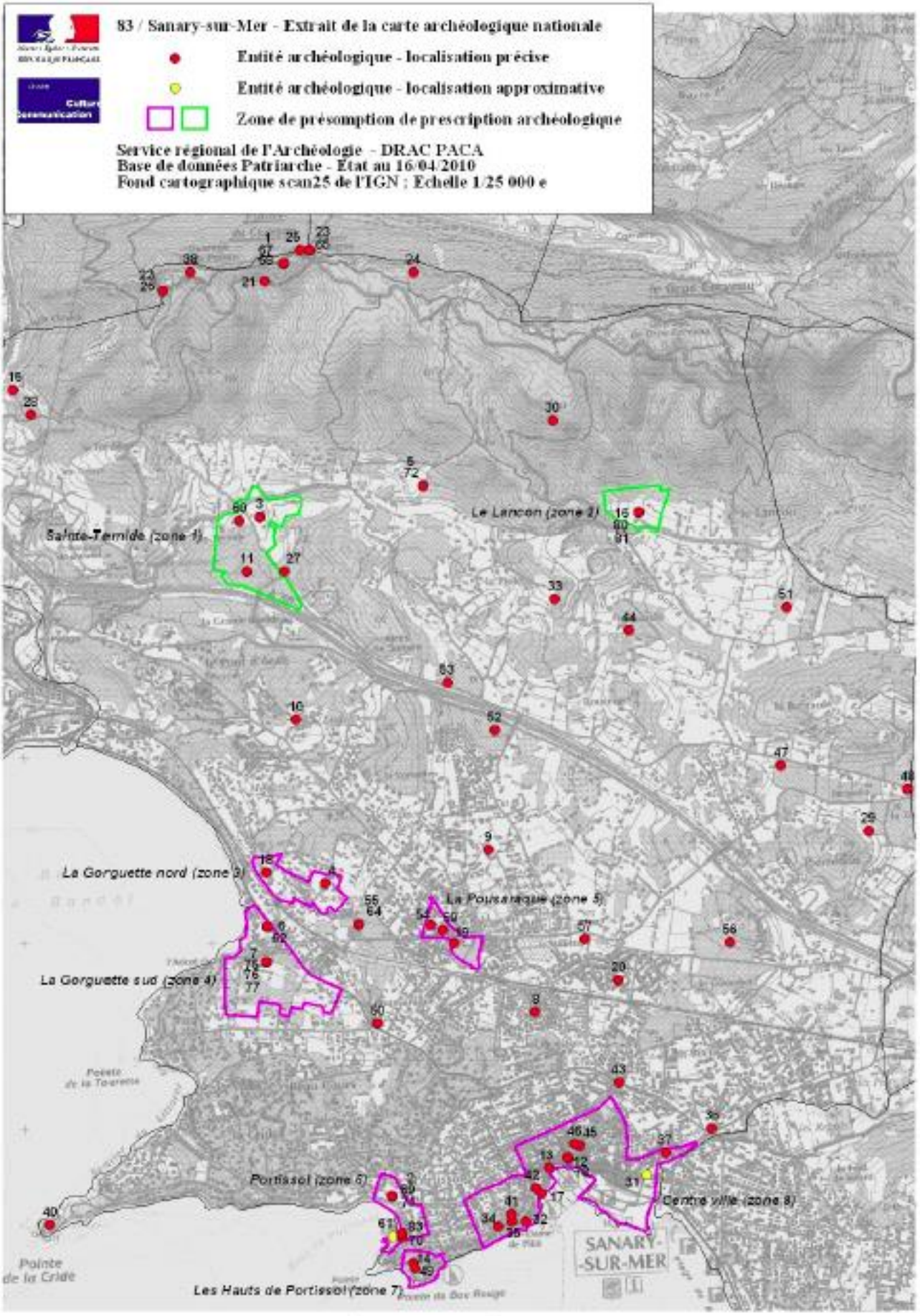
Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'extrait ci-joint de la carte archéologique nationale reflète l'état de connaissance au 16 avril 2010. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.
Sur la commune de Sanary-sur-Mer, ont été définies huit zones archéologiques par arrêté préfectoral n° 83123-2003 en date du 5 novembre 2003.
À l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'archéologie, 21-23 bd. Du Roi René, 13 617 Aix-en-Provence cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
Dans les zones 1 et 2, seront transmis en outre les dossiers de demande de travaux visés à l'article 4 alinéa 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (affouillements, arrachages, etc.) qui affectent une superficie supérieure à 2000 m2.
Hors de ces zones archéologiques, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du Patrimoine, livre V, article L 522-4).
En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, titre III).

<u>* Zones de présomption de prescription archéologique – Base patriarche – état au 15 avril 2010</u>

Code protection	Objet de la protection	Commentaire	Date arrêté
1234	Sainte – Ternide (Zone 1)	Seuil de saisine abaissé à 2000 m2 pour les travaux visée à l'article 4 al.4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004	05/11/2003
1235	Le Lançon (zone 2)	Seuil de saisine abaissé à 2000 m2 pour les travaux visée à l'article 4 al.4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004	05/11/2003
1236	La Gorguette nord (zone 3)		05/11/2003
1237	La Gorguette sud (zone 4)		05/11/2003
1238	La Poussaraque (zone 5)		05/11/2003
1239	Portissol (zone 6)		05/11/2003
1240	Les Hauts de Portissol (zone 7)		05/11/2003
1241	Centre Ville (zone 8)		05/11/2003


83 / Sanary-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
Entité archéologique - localisation précise
Entité archéologique - localisation approximative
Zone de présomption de prescription archéologique
Service régional de l'Archéologie - DRAC PACA
Base de données Patriarche - État au 16/04/2010
Fond cartographique scan25 de l'IGN : Echelle 1/25 000 e
Sainte-Termide (zone 1)
Le Lancon (zone 2)
La Gorguette nord (zone 3)
La Gorguette sud (zone 4)
La Poussaque (zone 5)
Portissol (zone 6)
Les Hauts de Portissol (zone 7)
Centre ville (zone 8)
SANARY-SUR-MER
Pointe de la Cride

* Entités archéologiques recensées – base patriarche – état au 15 avril 2010

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Oppidum du Mont-garou	La Colle	Oppidum	Age de fer		1983 : AB 63, 64, 98
2	Portissol Nord		Atelier de Potier	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251, 252, 309
	Portissol Nord		four			
3	Sainte-Trinide	Sainte-Ternide	Mausolée Villa	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : AD 104, 108, 109, 110, 111, 112, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 487, 545, 672, 673, 679
4	Les Genets d'Or	La Gorguette	Habitat	Gallo-romain		1983 : AL 764a, 764b
5	La Piole	La Piole	Habitat	Second âge de fer		1983 : AD 241
6	Vicus de la Gorguette		Agglomération secondaire	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : BC 81, 82a, 84, 87c, 88, 89, 90, 99, 324, 325, RN 559
7	La Gorguette Sud	La Gorguette	Villa	Gallo-romain		1983 : BC 203, 65, 66, 67, 68, 69, 78b
8	Les Picotières	Les Picotières	Habitat	Gallo-Romain		1983 : AS 482, 483, 484
9	La Vernette	La Vernette	Villa	Gallo-romain		1983 : AL 2216
10	Logis Desprats	La Deprat	Villa	Gallo-romain		1983 : AM 662, 673, 678, 200, 204
11	Tautelle / Ste Ternide sud	Ste Ternide	Habitat Sépulture	Gallo-romain		1983 : AD 143, 148, 151, 372, 377, 408, 414, 440, 444
12	Nécropole à l'église St Nazaire	Place M. Pacha	Nécropole	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AP 562
13	Tour de Sanary	La ville	Tour de guet	Bas Moyen-Âge		1983 : AP 653, 654, 655, 656, 657, 658
14	Tour de guet des hauts de Portissol	Portissol	Tour de guet	Haut Moyen-Âge Epoque moderne		1983 : AW 232
15	Bastide de la Clavelle	La Clavelle	Demeure	Epoques moderne et contemporaine	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 28
16	Le Lançon	Le Lançon	Habitat	Second âge de fer		1983 : AE 106, 107, 112, 113, 114, 115, 116, 590, 591

17	Angle nord-ouest du port	La Ville	Dépotoir	Gallo-romain		1983 :
18	La Gorguette nord / CAV 35 / Gorguette 5	La Gorguette	Villa	Gallo-romain		1983 : AL 20, 21
19	L'huide	La Poussaraque	Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 667
20	La Millière	Colombe	Habitat Sépulture	Gallo-romain		1983 : AK 795, 796
21	Pointe du Gros Cerveau	Garou	Occupation	Néolithique final		
22	Crotte de la poudrière	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique final	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 62
23	Grotte du garou	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique		1983 : AB 64
24	Grotte milou	La Colle	Grotte Sépulcrale	Néolithique final		1983 : AB 66
25	Grotte des mascs	La Colle	Occupation	Néolithique final âge de bronze final		1983 : AB 98
26	Grotte du maréchal	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique moyen Néolithique final	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 62
27	La Tautelle / CAV 59	Ste Trinide	Sépulture	Gallo-romain		1983 : AD 190
28	La Clavelle / CAV 60	La Clavelle	Atelier de taille	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 24
29	Pierredon / La tourelle 2	La Tourelle	Habitat	Gallo-romain		1983 AH 377, 381b
30	La Colle	La Colle	Occupation	Age de fer		1983 : AB 84
31	Pont de la Reppe	La Ville	Habitat Nécropole	Gallo-romain	Localisation approximative	1983 : AP 187, 188, 189, 190, 191
32	Pied de la colline des Baux	Portissol	Occupation	Gallo-romain		1983 : AR 168, 169, 170, 171, 532
33	La Piole / Cote 147	Boucène	Batterie	Epoque moderne, Epoque contemporaine	Loc. et extension connues	1983 : AE 383-386
34	Portissol – Notre Dame de Pitié 1		Moulin à vent	Epoque moderne		
35	Portissol – Notre Dame de Pitié 2		Moulin à vent	Epoque contemporaine		
36	Coopérative vinicole		Moulin à eau	Epoque contemporaine		
37	Chapelle Notre-Dame du Bon Repos	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		
38	Ouvrage de la Pointe	La Colle	Architecture militaire	Epoque contemporaine		1983 : AB 62
40	Fort de la Cride	La Cride	Fort	Epoque moderne		1983 : AY 26
41	Chapelle Notre-Dame	Portissol	Chapelle	Epoque		1983 : AR 174

	de Pitié			moderne		
42	Chapelle St Catherine	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AR 158
43	Chapelle St Roch	Mortier	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AO 194
44	Chapelle Notre-dame d'Espaime	Le Lançon	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AE 314
45	Chapelle de l'enfant Jésus	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AP 435
46	Chapelle des Pénitents Blancs	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AP 511
47	La Tourelle / CAV 47	La Tourelle	Occupation	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	
48	Borne de la Tourelle / CAV 48	La Tourelle	Borne Organisation du territoire	Epoque moderne		1983 : AH 324
49	Batterie des hauts de Portissol	Portissol	Fort	Epoque moderne		1983 : AW 229
50	La Gorguette 2		Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	AT 122a
51	Le Lançon / CAV 55	Le Lançon	Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AH 67
52	Boucène / CAV 56	Boucène	Occupation	Néolithique âge de bronze	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 611
53	Le Lançon / CAV 57	Boucène	Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AE 563
54	Bastide de Château vert	La Plaine du Roi	Demeure	Epoque moderne	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 1204
55	La Gorguette 3		Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	AI 1992, 1993
56	Pierredon / CAV 65		Occupation	Paléolithique Néolithique		1983 : AI 52, 54
57	Château de la Millière	Mortier	Demeure	Epoque moderne		1983 : AK 825
59	Font de l'Huide, dite de Mortier	La Plaine du Roi	Source aménagée	Epoque moderne		1983 : AL 1204
60	Chapelle Sainte Trinide	Sainte-Ternide	Chapelle	Epoque moderne	Loc. et extensions connues	1983 : AD 111
61	Nécropole de Portissol		Nécropole	Bas-empire	Localisation approximative	
62	Fours de la Gorguette		Atelier de potier	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	BC 87c, 75, 76
64	La Gorguette 3		Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 1992, 1993

65	Grotte du Garou	La Colle	Occupation	Age de fer		1983 : AB 64
67	Oppidum du Mt Garou	La Colle	Occupation	Haut-empire		1983 : AB 63, 64, 98
68	Oppidum du Mt Garou - Aren		Habitat groupé	Bas-empire Haut moyen âge	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 63, 64 ,98
69	Portissol nord		Villa	Haut empire Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251, 252, 309
70	Portissol sud-est		Habitat	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 249
71	Portissol nord		Habitat	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251, 252, 309
72	La Piole	La Piole	Habitat	Haut-empire		1983 : AD 241
75	La Gorguette sud	La Gorguette	Atelier de Portier	Haut-empire		1983 : BC 203, 65, 66, 67, 68, 69, 78b
76			Nécropole	Bas-empire		
77	La Gorguette sud	La Gorguette	Inhumation Sépulture	Haut Moyen-Âge		
78	Ancienne chapelle de St Nazaire	La Ville	Chapelle	Moyen-âge classique	Loc.inconnue dans une emprise connue	1983 : AP 562
80	Le Lançon	Le Lançon	Habitat	Haut-empire		1983 : AE 106, 107, 112, 113, 114, 115, 116, 590, 591
81			Occupation	Bas Moyen-Âge		
83	Portissol Sud-est	Plage de Portissol	Atelier de potier Bassin Dépotoir	Haut-empire Bas-empire	Loc. et extension connues	AW 249

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES A L'AIR LIBRE

1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques.

2. A défaut d'indication :

a) en zones naturelles : aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cunette et sur chaque rive d'un ouvrage.

b) en zones urbaines : aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres à compter de la crête de la cunette, et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'appliquera à tous les cours d'eaux non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement non enfouis, à tous les canaux d'irrigation sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE 7 - AUTORISATIONS DE DÉFRICHEMENT DANS LES BOIS DES PARTICULIERS

Procédure :

- La demande d'autorisation de défrichement est adressée par tout moyen permettant d'établir date certaine au préfet du département où sont situés les terrains à défricher (Cf. article R 341-1 du Code forestier)
- Conformément au tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement (modifiée par le décret n° 2014-118 du 11 février 2014 :

- Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements d'une superficie totale même fragmentée supérieure ou égale à 25 hectares ;
- Les défrichements sont soumis à la procédure de «cas par cas» lorsqu'ils portent sur une superficie totale même fragmentée de plus de 0,5 hectare et inférieure à 25 hectares.

Rappel : Article L 341-1 du code forestier « Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En dehors des zones équipées, certains secteurs sont ouverts à la construction mais les autorisations de permis de construire sont liées à la présentation d'un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.
Dans ces zones non équipées, il est vérifié dès le dépôt du dossier sanitaire, que le projet correspond aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
De plus, la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome fait l'objet d'une norme publiée par l'AFNOR en août 1998, référencée XPP16 603 au DTU 64-1 en ce qui concerne les maisons d'habitation de 1 à 10 pièces.

Les systèmes d'assainissement choisis sont retenus en fonction de :
- la surface du terrain,
- la nature géologique du sol et de son aptitude à recevoir et à évacuer les effluents issus de fosse septique,
- la présence éventuelle d'un milieu hydraulique superficiel permanent,
- la pente du terrain, ...

ARTICLE 9 - RAPPEL DES PROCÉDURES ET DÉFINITIONS

9.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article L 451-1 du Code de l'urbanisme.

9.2 - Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L 421-5 à L 421-8 du Code de l'urbanisme.

9.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

9.4 - Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

9.5 - Quelques définitions de termes utilisés dans le règlement :

- Accès : Il s'agit de la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière (ex : portail), de la voie publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

- Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe : Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : ateliers, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- Arbre de haute tige : il s'agit d'un arbre dont la hauteur est supérieure à 2 m lors de sa plantation et qui est destiné à grandir afin d'arborer et d'ombrager la parcelle.

- Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

- Construction à usage d'équipement collectif : Il s'agit des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructures recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructures recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonies de vacances, salles d'expositions, conférences, réunions, spectacles, auditions, bibliothèques, administrations, gares ... Un équipement collectif peut avoir une gestion privée.

- Construction à usage hôtelier : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964.

- Construction hospitalière : Il s'agit des hôpitaux et des cliniques.

- Construction sanitaire : Il s'agit des bâtiments du type : crèche et crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif.

- Construction scolaire : Il s'agit des écoles maternelles, primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce, ...), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

- Rappel R123.9 : En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Clôture : Les clôtures seront soumises à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 d).
On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 : "que tout propriétaire a le droit de clore son héritage". Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.

- Dépendance : Il s'agit d'une partie de bâtiment dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (exemple : garage accolé).

- Destinations des locaux :
Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme, définissent les destinations et les sous-destinations. L'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 explique ces destinations et sous-destinations, de la manière suivante :

«1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les 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.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre 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.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement 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.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. »

- Emprise au sol : Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction (y compris les pergolas bioclimatiques), tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, sont exclus :
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- les rampes d'accès destinées aux personnes à mobilité réduite
- les terrasses de plain-pied ou qui ne présente pas de surélévation significative par rapport au terrain naturel, dès lors qu'elles ne sont pas couvertes. Est ici considéré comme significatif une surélévation de la terrasse supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel.
- Emprises publiques: Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

-Espace vert de pleine terre, non imperméabilisé et planté ~~Pleine terre~~ : ~~L'article "13" de certaines zones a prévu de conserver une certaine superficie du terrain en pleine terre; dans ce cas, aucun sous-sol ne doit être réalisé sous la surface ainsi prévue.~~

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si (conditions cumulatives) :

- Il reçoit des plantations ;
- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre).

- 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.

Un projet ne peut être qualifié de simple « extension » de l'existant quand la surface créée représente plus de 50% de la surface initiale.

- Mur de soutènement : Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais étant apparenté à une clôture.

-Parking sous-sol : espace de stationnement situé en dessous du niveau de la voie publique ou privée

- Sol naturel avant travaux : Il s'agit du sol existant à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

- Terrain ou unité foncière, ou tènement : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

~~- Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.~~

- Voie de desserte : c'est la voie qui arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie peut être publique ou privée ou privée ouverte à la circulation publique. Ladite « voie de desserte » dessert au minimum 2 unités foncières et est aménagée à cette fin. Si la voie ne dessert qu'une seule construction, on parlera alors d'accès.

- Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail, …).

- Voirie privée : La voirie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

- Voirie publique des collectivités : La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales), la voirie communale et les chemins ruraux.

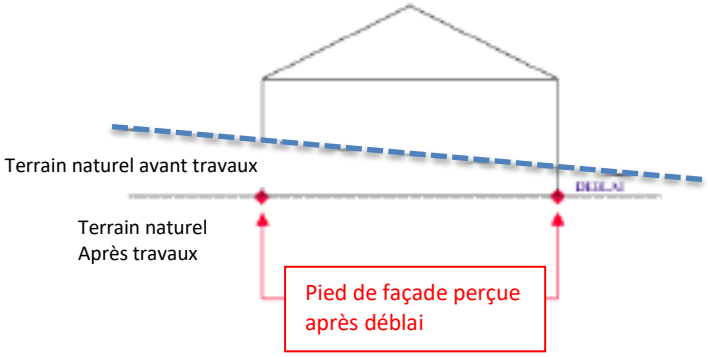
- Calcul de la hauteur absolue, explications complémentaires:

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tout point de l'égout du toit.

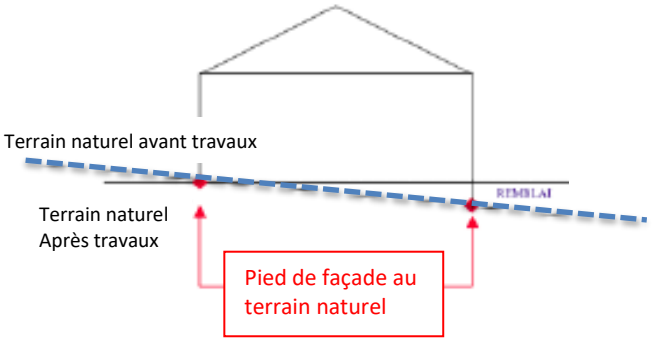
Par terrain naturel, il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Dans le cas d'un déblai :



Dans le cas d'un remblai :



ARTICLE 10 - RAPPELS : RECONSTRUCTION ET RESTAURATION

Article L111-15 :
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment »

ARTICLE 11 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.111.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs soumis à des risques, il est rappelé que la Commune applique l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme :
Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

ARTICLE 12 – LOTISSEMENTS AYANT MAINTENU LEURS RÈGLES PROPRES

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L 442-9 et suivants du Code de l'urbanisme et R 442-22 et suivants du Code de l'urbanisme.
Article L 442-9 du code de l'urbanisme : « **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, **deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir** si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même**, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

ARTICLE 13 – STOCKAGE DES DÉCHETS

Pour toute nouvelle construction à usage habitation individuelle, collective, ou recevant du public et donc susceptible de produire des déchets, la demande d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager…) devra prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte.

Les constructions d'immeubles collectifs, de lotissements, de groupes d'habitations, d'établissement recevant du public, de commerces, d'industries, de services et d'artisanat devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective des déchets assimilés aux déchets ménagers.

ARTICLE 14 – INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions….
Dans la mesure où elles bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

De même, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la gestion a été délégué à un délégataire public ou privé bénéficient des mêmes règles assouplies.

Les antennes relais, qui sont des équipements publics d'intérêt général, bénéficient à ce titre de règles assouplies. Cependant, compte tenu de leur hauteur et de leur impact dans le contexte environnant, une recherche d'intégration optimale dans le paysage devra être conduite.

ARTICLE 15 – PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES EAUX CAPTAGES

Le territoire est impacté par 5 périmètres des eaux de captage :
- Puits de Bourgarel (commune de Bandol)
- Puits de Pépiole (commune de Six Fours)
- Puits du Lançon Nord
- Puits du Lançon Sud
- Puits de la Baou

Dans les zones concernées par les périmètres, les prescriptions des hydrogéologues et/ou contenues dans les arrêtés préfectoraux s'imposent.

ARTICLE 16 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE

Le PLU identifie au titre de l'article L 151-19 du code l'urbanisme de nombreuses constructions ou sites.
Cet article dispose que le PLU peut «Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».
Pour ces constructions ou sites, qui sont identifiés en rouge et vert dans les plans de zonage, et référencés en pièce 3.2 du présent PLU, les permis de démolir seront refusés et les permis de construire ou déclarations de travaux pourront être soient refusés soient accordés sous conditions, pour préserver leur intégrité.

ARTICLE 17 – DÉROGATIONS AUX REGLES DU PLU POUR AUTORISER DES TRAVAUX NÉCESSAIRES A L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

Conformément à l'article ~~L 123-5 alinéa 6~~ L 152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme «L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. ».

ARTICLE 18 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES COMPRIS DANS LES PÉRIMÈTRES DES VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphiques du PLU) sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions résultantes :
- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que habitations et de leurs équipements
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres
- de l'arrêté ministériel du 30 mai 2006 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
- de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif au classement des voies bruyantes

Tout projet de construction devra présenter les normes d'isolation conformément aux lois, décrets et arrêtés ministériels susmentionnés.

ARTICLE 19 – IMPLANTATIONS DES PORTAILS ~~DES PROPRIÉTÉS AYANT LEURS ACCÈS SUR DES ROUTES GÉRÉES PAR LE DÉPARTEMENT~~

~~Les portails en bordure de voies gérées par le Département devront respecter un recul de 5 mètres minimum (sauf impossibilité technique avérée), à l'exception des zones où les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou des façades existantes.~~

Les portails en bordure des voies devront être à pan coupé à 45 degrés et respecter un recul de 5 mètres pour permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.
En cas d'impossibilité technique majeure (notamment relative à la superficie du terrain), des dérogations pourront être admises.

ARTICLE 20 – RÉSIDENCES TOURISME

Les résidences de tourisme au sens du code du tourisme sont régies par l'article D 321-1 du code du tourisme qui dispose : « La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale ».

ARTICLE 21 – GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES ZONES URBAINES (à l'exception de la zone UA)

Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer.

Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces imperméabilisées, y compris l'existant.

Calcul pour la définition du volume de rétention :

Ratio de rétention de 100 l/m² imperméabilisé (basé sur les prescriptions départementales DDTM83 en termes de gestion des eaux pluviales).

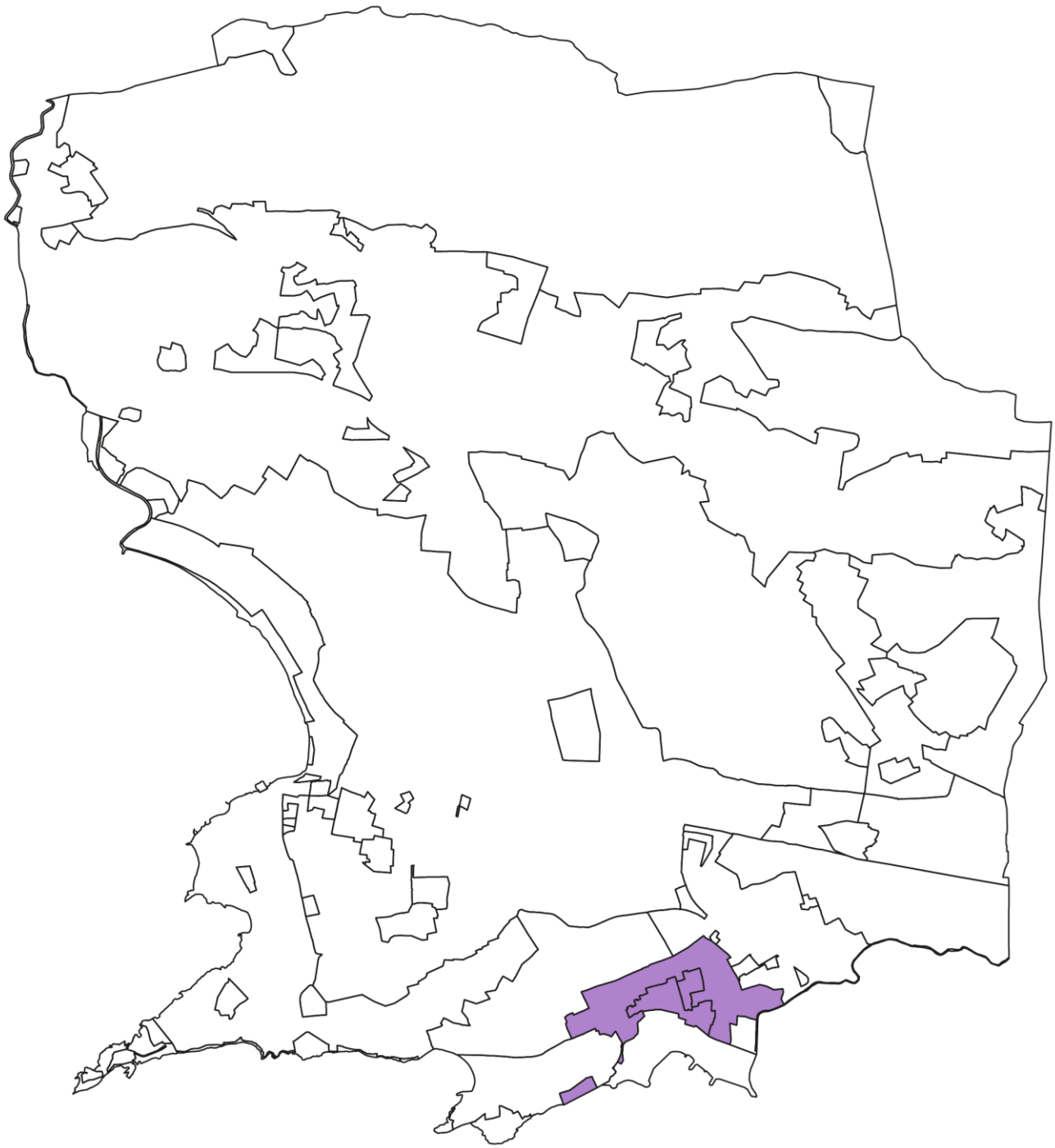
Autres prescriptions :

Vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 h (sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols) ou tout autre système permettant une vidange de l'ouvrage en moins de 48 h ou vidange dans le réseau public, s'il existe, avec un débit de fuite maximum de 5 l/s.

Les bassins de rétention en ballast ne sont pas autorisés sur la Commune. Les ouvrages de rétention de type noues paysagères ou cuves enterrées sont à privilégier sauf impossibilité techniques dûment démontrées.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA



Caractère de la zone UA :

Il s'agit du centre ancien ainsi que les alignements bâtis constituant les entrées de ville et les quartiers qui lui sont directement rattachés. C'est une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale comprenant des services centraux et des activités.

Cette zone est divisée en trois secteurs :
- un secteur **UAa**, correspondant au centre ancien,
- un secteur **UAb**, correspondant aux premières extensions denses autour du centre ancien,
- un secteur **UAc**, secteur à dominante pavillonnaire inséré dans le centre-ville.

Cette zone comprend un secteur **UA** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement et un secteur soumis à des risques géologiques, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- dans les secteurs rouge et bleu du PPRI : toute construction à forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnement collectif de caravanes ;
- dans le secteur rouge (aléas fort) du PPRI : tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - **Dans les secteurs UAa, UAb et UAc** :

- Conformément à l'article **L 151-15** du Code de l'urbanisme, un pourcentage de 40 % de la surface de plancher des programmes comprenant plus de 5 logements ou à partir de 700 m2 de surface de plancher doit être affecté à des catégories de logements ~~locatifs~~ sociaux respectant des objectifs de mixité sociale.
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;
- les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants ;

- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m2 d'emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone ;

- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

- les commerces et/ou l'artisanat sont autorisés sous réserve :
  - qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou de risques pour le voisinage ;
  - de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants ;
  - de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à L'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

- pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.
En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.2 - Dans le secteur **UA soumis à risque d'inondation**, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter~~ ~~des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.

~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.
La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour tout projet de plus de ~~6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti)~~ 350 m2 ou plus (y compris l'existant), la voie ~~d'accès~~ de desserte à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres minimum.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.
En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 – **Réseaux divers** : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dans les secteurs UAa et UAb :

- **6.1.1** - Toute construction nouvelle doit être édifiée en prenant comme alignement, soit l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer, soit le nu des façades existantes en l'absence de plan d'alignement ou en bordure des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites, le but à atteindre étant d'obtenir un effet de rue.

- **6.1.2** - Certains retraits peuvent cependant être admis en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale ou urbaine, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

- **6.1.3** - Sont autorisés les balcons en saillie de 1 m maximum par rapport à l'alignement sous réserve

du respect des gabarits de circulation.

- **6.1.4** - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

- **6.1.5 -** Toutefois, une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposée (y compris le sous-sol) le long des voies suivantes et matérialisée sur les plans de zonage par un tireté rouge:
  Avenue du maréchal Galliéni,
  Avenue de la Résistance,
  Avenue de l'Europe Unie,
  Avenue du Maréchal Leclerc en totalité,
  Avenue du Deuxième Spahis en totalité,
  Avenue Joseph Soleillet,
  Avenue de Portissol (une partie)
  Avenue Louis Pasteur,
  Boulevard Joseph Lautier en totalité,
  Boulevard de l'Avenir,
  Avenue des Poilus (côté Nord),
  Avenue Raoul Henry
  Rue Guy Mocquet
  Cette marge de recul sera obligatoirement plantée hormis l'accès.
  Cependant, certaines adaptations peuvent être autorisées en raison d'un intérêt évident de composition architecturale, dans le cas d'une construction à usage mixte ayant pour vocation principale l'équipement et le stationnement publics et les bureaux.

- **6.1.6 -** Pour les constructions à usage de stationnement public : non réglementé

6.2 - dans le secteur UAc :

- **6.2.1** - **Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres** (y compris le sous-sol) par rapport à la limite des voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

- **6.2.2** - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

- **6.2.3** - **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises** :
  6.2.3.1 – Pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ;
  6.2.3.2 – Dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
  6.2.3.3 – Pour la réalisation de parcs publics de stationnement souterrains.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Dans les secteurs UAa et UAb :

- **7.1.1 -** Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris et non compris les débords de toiture dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite du fond de parcelle soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimum de 2 mètres.

Certains retraits peuvent être admis en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale ou urbaine.
Lorsque la limite parcellaire d'un terrain ne borde aucune voie et se trouve confondue avec la limite existante entre une zone continue (UA) et une zone discontinue, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris) au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à 4 mètres.

A titre exceptionnel, la même règle peut être appliquée en zone continue (UA) si une parcelle contiguë est déjà bâtie en ordre discontinu, afin de permettre un traitement architectural satisfaisant des pignons se faisant vis à vis.

- **7.1.2 – Au-delà de cette bande de 15 m**, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris et non compris les débords de toiture dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimum de 4 mètres.
  La construction en limite parcellaire peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et dont l'emprise n'excède pas 40 m2.

7.2 - Dans le secteur UAc :

- Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.3 – Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

- **7.3.1. Des implantations différentes peuvent être admises** :
  - pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives ;
  - pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

- **7.3.2 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants** :

  7.3.2.1 - Pour édifier des bâtiments jointifs et mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques ;
  7.3.2.2 - Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article **UA10** ;
  7.3.2.3 - Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage ou abri-voiture, garage à vélos et abri de jardins) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et l'emprise 40 m2 ;
  7.3.2.4 – Pour la réalisation de parcs publics de stationnement souterrains ;
  7.3.2.5 – Pour les équipements et constructions nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

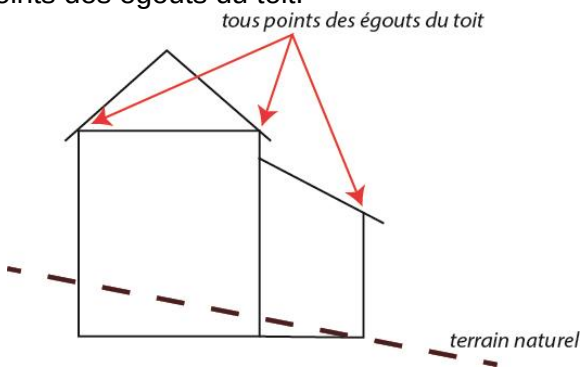
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs **UAa et UAb** : Non réglementée.
Dans le secteur **UAc** : L'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **Conditions de mesure** :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

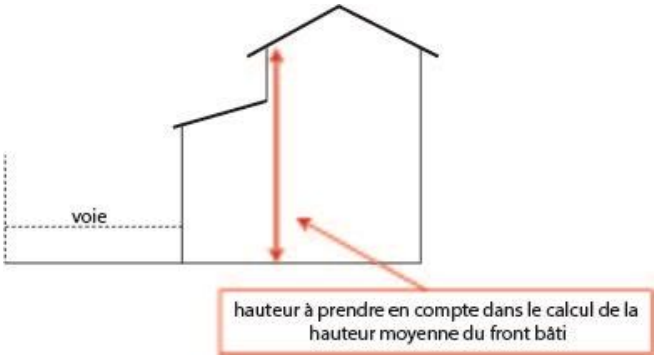
10.1.4 - Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

10.2 - **Hauteur absolue** :

- Dans le secteur **UAa** : La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder **la hauteur moyenne du front bâti** ~~**de l'îlot**~~, mais sans excéder 2,5 fois la largeur de la rue avec un maximum de 12 mètres

~~*Notion de front bâti de l'îlot : « un îlot est constitué chaque fois qu'il y a rupture dans le front bâti, que la rupture soit créée par une voie de circulation, une voie piétonne ou un espace libre (jardin, cour…).*~~
« Le front bâti est un ensemble urbain formé de bâtiments dont les façades sont alignées sur une rue ou un espace public. Le front bâti est rompu et peut être suivi par un nouveau front bâti chaque fois qu'il y a rupture créée par une voie de circulation, une voie piétonne, un espace libre (jardin, cour…), un angle de rue.

Le calcul de la hauteur moyenne s'effectue en tenant compte de la hauteur du bâtiment objet du projet ».



- Dans le secteur **UAb** :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 2,5 fois la largeur de rue avec un maximum de **12 mètres**.
De plus, la hauteur totale au faîtage ne peut dépasser 15 mètres.

- Dans le secteur **UAc :** La hauteur des constructions mesurées dans les conditions ci-dessus ne pourra excéder **9 mètres.**

10.3 – **Hauteur relative dans les secteurs UAa et UAb** :

10.3.1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder 2,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (balcons non compris)

10.3.2 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - **Dispositions générales** : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - **Couvertures** :

11.2.1 - Pentes : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %, sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée. Toutefois, certaines toitures – terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant, et ne pas excéder 30 % de l'ensemble des toitures par bâtiment.

11.2.2 - Terrasses tropéziennes : La surface des terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doit pas dépasser 30 % de ce pan de toiture.

11.2.3 - Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles canal anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.4 - Débord de la toiture : les débords de la couverture doivent être constitués soit par une génoise de type traditionnel, soit par une corniche ou un débord de toit à chevron.

11.2.5 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites

avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.2.6 - Gouttières : les gouttières et descentes seront obligatoirement en zinc.

11.3 - **Aspect des façades et revêtements** :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale dans les teintes traditionnelles. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les volets persiennés, pleins et les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium.

11.3.4 - Les climatiseurs doivent être intégrés au bâti et ne doivent pas être apparents ni surplomber toute voie publique ou privée. Si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage par grilles à ventelles dans le ton de la façade.

11.4 - **Clôtures** :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures doivent être composées :
- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,90 mètre.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les ~~**capteurs solaires**~~ **panneaux photovoltaïques et solaires thermiques** sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.
~~En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.~~
Dans les périmètres de protection architecturale (en annexe du présent règlement) leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, ~~excepté pour les bâtiments publics.~~

11.6 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

11.7 - Dans le cas d'une réhabilitation, d'un aménagement ou d'une nouvelle construction, il devra être prévu des loges capables de recevoir les bacs à ordures ménagères et à collecte sélective.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont : NF P 91_100 et NF P 91_120

~~- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;~~
~~- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie ;~~
~~- 2 m x 0,75 cm pour un vélo.~~

12.2 - **Il est exigé** :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 70 m2 de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.
Pour les opérations de logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.
Dans le cas d'un projet d'extension d'une habitation existante, augmentant la surface de plancher existante de moins de 30 m2, il n'est pas obligatoire de créer des places de stationnement supplémentaires.

12.2.2 - Pour les établissements médicaux, para-médicaux, sociaux et médico-sociaux, une place de stationnement pour 180 m2 de surface de plancher ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage de bureaux ou commerces, une place de stationnement pour 70 m2 de surface de plancher ;

12.2.5 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

12.2.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2.7 - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un espace ou plusieurs espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme et aux articles L 111-5-2, R 111-14-4 à R 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation stationnement des vélos.
Ces espaces devront respecter les caractéristiques minimales fixées par l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016, à savoir :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération.
Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, et notamment dans la zone piétonne, le constructeur doit apporter la preuve que le stationnement des véhicules peut être assuré de façon satisfaisante dans un rayon de 300 m.

12.4 - Dans le cas de réalisation de places de stationnement avec un système de « parklift » (superposition de plusieurs voitures dans un même espace) et quel que soit le nombre de voitures empilées sur un emplacement, cet emplacement ne compte que pour une place de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs UAa et UAb :

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être traitées et plantées.

13.2 - Les espaces compris entre la limite d'emprise publique et le recul de 5 mètres imposé sur certaines voies doivent être traités et plantés. Ils ne peuvent être occupés en aucun cas par des places de stationnement.

Dans le secteur UAc :

13.3 - 40 % de la surface des terrains doit être en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur cette surface, il doit être planté au minimum ~~1~~ 2 arbres de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts.

Dans tous les secteurs :

13.4 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.5 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

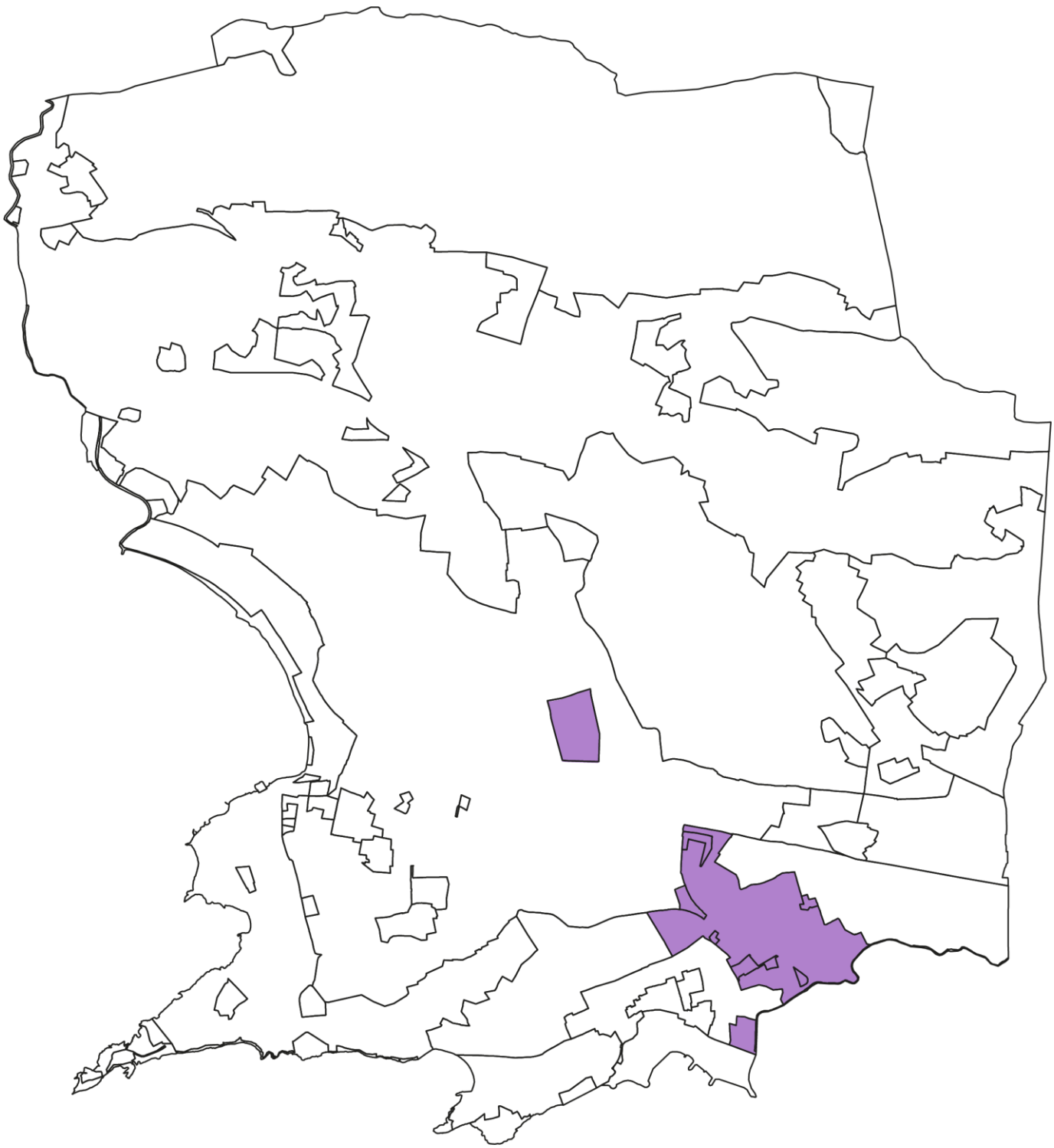
13.6 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application de l'article UA6, doit être ~~traitée et~~ plantée, que la voie soit publique, privée, existante ou à créer. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit ~~réduite au maximum~~ minimisée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB



Caractère de la zone UB :

Il s'agit d'une zone mixte de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs dominants), de services, de commerces et d'activités. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu.
On la retrouve dans les quartiers St Roch/Picotières et au centre-ville.
Cette zone comprend : - un secteur **UB** inondable.
- un secteur **UB** soumis à des risques géologiques.
- deux secteurs **UBa** à vocation d'habitat social, on le retrouve dans les quartiers de l'Huide et de St Roch.
- trois secteurs **UBb** où les obligations de logements sociaux sont renforcées dans le cas de programmes d'habitat ou de programmes mixtes habitat/équipement public.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- dans les secteurs rouge et bleu du PPRI : toute construction à forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnement collectif de caravanes ;
- dans le secteur rouge (aléas fort) du PPRI : tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets ;

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Dans la zone UB et les secteurs UBa : conformément à l'article **L 151-15** du Code de l'urbanisme, un pourcentage de **40 %** de la surface de plancher des programmes comprenant plus de 5 logements ou à partir de 700 m2 de surface de plancher doit être affecté à des catégories de logements ~~locatifs~~ sociaux respectant des objectifs de mixité sociale.

2.2 - Dans le secteur **UBb** : conformément à l'article **L 151-15** du Code de l'urbanisme, un pourcentage de **50 %** minimum de la surface de plancher des programmes comprenant plus de 5 logements ou à partir de 700 m2 de surface de plancher doit être affecté à des catégories de logements ~~locatifs~~ sociaux respectant des objectifs de mixité sociale.

2.3 - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :
- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité ;

- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

2.5 - Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.6 - Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou de risques pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.7 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.8 - Dans le secteur **UB soumis à risque d'inondation**, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme.

2.9 - Pour les constructions individuelles les annexes (surface cumulée) sont autorisées dans la limite de 40 m2 d'emprise par logement.

2.10 - Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.
En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à

l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter~~ ~~des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.
~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.
La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour tout projet de plus de ~~6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti)~~ 350 m2 ou plus (y compris l'existant), la voie ~~d'accès~~ de desserte à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres minimum.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

3.3 - Dans le secteur **UB inondable** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.
En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 – **Réseaux divers** : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions**

(balcon et sous-sol compris et non compris les débords de toiture dans la limite de 50 cm) doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **5 mètres** par rapport à la limite des voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises** :

6.3.1 – Pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ;

6.3.2 – Dans le cas de restauration de bâtiments à usage habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;

6.3.3 – Pour la réalisation de parcs publics de stationnement souterrains.

6.3.4 – Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives ;
- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.3.1 - Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UB10 ;

7.3.2 – Pour la réalisation de parcs publics et privés de stationnement souterrains ;

7.3.3 – Pour les équipements et constructions nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le cas de bâtiments non accolés, la distance entre les bâtiments, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de l'autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les opérations comportant exclusivement soit des logements ~~locatifs~~ sociaux, soit des équipements publics ou d'intérêts collectifs, soit les deux.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Dans la zone UB : l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

9.2- Dans les secteurs UBa et UBb : Non réglementé

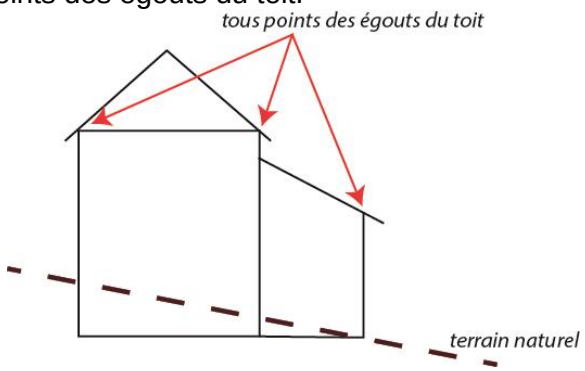
9.3- ~~Toutefois **dans la zone UB**, un dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans la limite de **10 % supplémentaire** et uniquement pour des surfaces non closes concernant des éléments architecturaux qui participent à la bonne intégration de la construction et à l'expression d'une qualité architecturale.~~

Les bassins ou piscines non soumis à l'article L 421-8 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire de moins de 10 m², sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



Par terrain naturel, il faut considérer :
- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

. **Dans la zone UB** à l'exception des secteurs UBa et UBb, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- **10 m** pour toute construction à l'exception des hôtels et des constructions comprenant 50 % de logements sociaux;
- **12 m** pour les hôtels et les constructions comprenant 50 % de logements sociaux, pour ce type de construction la hauteur totale au faîtage ne pourra dépasser 15 mètres.

. **Dans le secteur UBa**, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **13,50 m.**

. **Dans le secteur UBb**, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **12 m.**

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tours de relais des faisceaux hertziens, etc.).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - **Dispositions générales** : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - **Couvertures** :

11.2.1 – Couvertures : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.3 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures terrasses non accessibles pourront être végétalisées. Les toitures-terrasses ne pourront excéder 30 % de l'ensemble des toitures par bâtiment.

11.2.4 - Terrasses tropéziennes: La surface des terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doit pas dépasser 30 % de ce pan de toiture.

11.2.5 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits «rustiques», sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.3.4 - En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti, ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.
Lorsque le dispositif est positionné sur une construction individuelle et qu'il est visible depuis la rue ou les bâtiments voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage par grilles à ventelles dans le ton de la façade.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou piétonne doivent être composées :
- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites (séparative ou piétonne) ne peut excéder **1,90** mètres.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

~~**11.5** - Les **capteurs solaires** sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.~~
~~En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.~~

11.5 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont : NF P 91_100 et NF P 91_120

~~- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;~~
~~- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.~~
~~- 2 m x 0,75 cm pour un vélo.~~

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :
Dans la zone UB : 1 place de stationnement par tranche commencée de ~~pour~~ ~~50~~ 40 m2 de surface de plancher.
Dans les secteurs UBa et UBb : 1 place de stationnement par logement.
Dans tous les cas, le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.
Dans le cas d'un projet d'extension mesurée (moins de 30 m2) d'une habitation existante, il n'est pas obligatoire de créer des places de stationnement supplémentaires sans création de nouveau logement.

12.2.2 - Pour les établissements médicaux, paramédicaux, sociaux et médico-sociaux une place de stationnement pour 180 m2 de surface de plancher ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage de commerces ou bureaux, une place de stationnement pour ~~40~~ 30 m2 de surface de plancher ;

12.2.5 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

12.2.6 - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un espace ou plusieurs espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme et aux articles L 111-5-2, R 111-14-4 à R 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation stationnement des vélos.
Ces espaces devront respecter les caractéristiques minimales fixées par l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016, à savoir :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.2.7 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

12.3 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération.
Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, et notamment dans la zone piétonne, le constructeur doit apporter la preuve que le stationnement des véhicules peut être assuré de façon satisfaisante dans un rayon de 300 m.

12.4 - Dans le cas de réalisation de places de stationnement avec un système de « parklift » (superposition de plusieurs voitures dans un même espace) et quel que soit le nombre de voitures empilées sur un emplacement, cet emplacement ne compte que pour une place de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - **Dans la zone UB : 40 %** de la surface des terrains doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés (définis dans les dispositions générales). Sur cette surface, il doit être planté au minimum ~~1~~ 2 arbres de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts.

13.2 - **Dans les secteurs UBa et UBb : 30 %** de la surface des terrains doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur cette surface, il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts.

13.3 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d'habitation, 15 % du terrain doit être consacré à la création d'espaces verts communs.

13.4 - Il doit être aménagé 5 m2 d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d'espaces communs plantés).

13.5 - Toutefois, dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb, ne sont pas soumis à ces règles les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire.

13.5 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m2 doit être traité avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.7 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

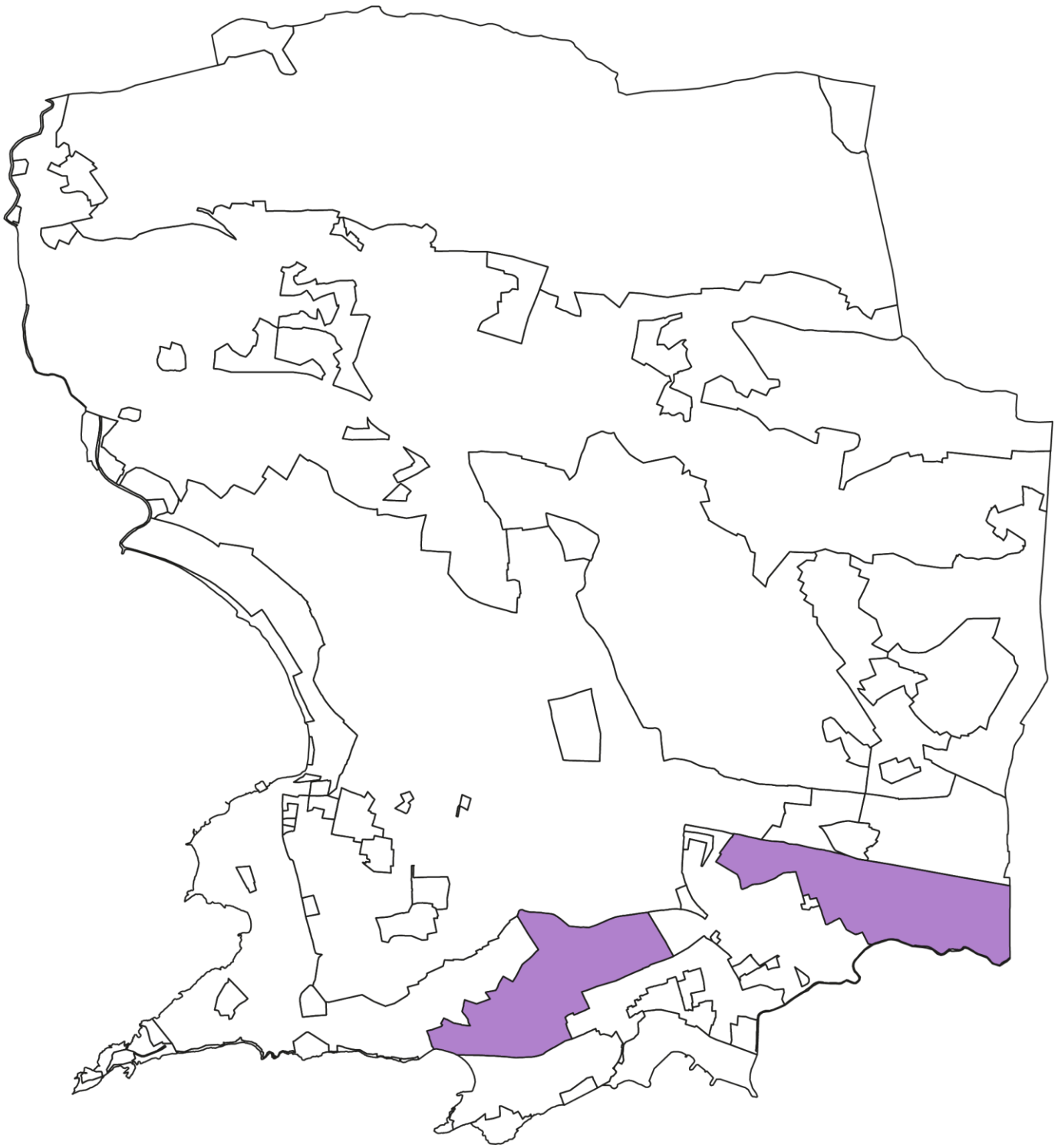
13.8 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application de l'article UB6, doit être ~~traitée et~~ plantée, que la voie soit publique ou privée, existante ou à créer. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit ~~réduite au maximum~~ minimisée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC



Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services, de commerces et d'activités. C'est une zone urbaine de constructions édifiées en ordre discontinu. On la retrouve dans les quartiers de Portissol, St Roch.
Cette zone comprend :

- un secteur **UC** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement
- un secteur **UC** soumis à des risques géologiques, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.

Par ailleurs, dans cette zone s'appliquent les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).
- dans les secteurs rouge et bleu du PPRI : toute construction à forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnement collectif de caravanes ;
- dans le secteur rouge (aléas fort) du PPRI : tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets ;

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sauf dispositions contraires indiquées dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection ») sont autorisés :

2.1 - Conformément à l'article **L 151-15** du Code de l'urbanisme, un pourcentage de 40 % de la surface de plancher des programmes comprenant plus de 5 logements ou à partir de 700 m2 de surface de plancher doit être affecté à des catégories de logements ~~locatifs~~ sociaux respectant des objectifs de mixité sociale.

2.2 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.3 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;

2.4 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou des risques pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.5 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.6 - Pour les constructions individuelles : les annexes (surfaces cumulées) sont autorisées dans la limite de 40 m2 d'emprise par logement.

2.7 - Dans le secteur **UC soumis à risque d'inondation**, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme.

2.8 - Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.
En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme. La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours

(SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.
~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour tout projet de plus de ~~6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti)~~ 350 m2 ou plus (y compris l'existant), la voie ~~d'accès~~ de desserte à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres minimum.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

3.3 - Dans le secteur **UC inondable** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.
En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 - **Réseaux divers** : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions (balcon et sous-sol compris et non compris les débords de toiture dans la limite de 50 cm) doivent être implantées à une distance au moins égale à** :

- **5 mètres** par rapport à la limite des voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer,
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer,
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe des routes départementales (RD11, 211 et 559).

6.2 - Toutefois, une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement est imposée (y compris le sous-sol) sur une partie du chemin de St Roch et du chemin de la Conférence et matérialisée sur les plans de zonage par un tireté rouge.

6.3 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.4 - Des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction.
En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.3 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans le cas suivant :
- Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UC10 ;
- Pour la réalisation de parcs publics et privés de stationnement souterrains.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le cas de bâtiments non accolés, la distance entre les bâtiments, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de l'autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les opérations comportant exclusivement soit des logements ~~locatifs~~ sociaux, soit des équipements publics ou d'intérêts collectifs, soit les deux.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UC : l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser **30 %** de la superficie de l'unité foncière.
Dans les cas d'opérations exclusives de logements sociaux l'emprise au sol n'est pas réglementée.

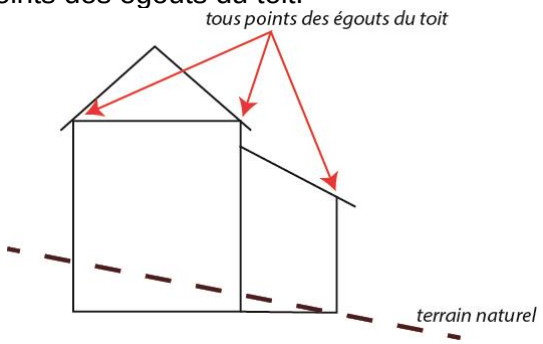
~~Toutefois, un dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans la limite de **10 % supplémentaire** et uniquement pour des surfaces non closes concernant des éléments architecturaux qui participent à la bonne intégration de la construction et à l'expression d'une qualité architecturale.~~

Toutefois, les bassins ou piscines non soumis à l'article L 421-8 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire de moins de 10 m^2, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **Conditions de mesure** :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



Par terrain naturel il faut considérer :
- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :
La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **9 m**.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Dispositions générales: Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles

plates.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures-terrasses non accessibles pourront être végétalisées. Les toitures-terrasses ne pourront excéder 30 % de l'ensemble des toitures par bâtiment.

11.2.3 - Terrasses tropéziennes : La surface des terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doit pas dépasser 30 % de ce pan de toiture.

11.2.4 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits «rustiques», sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.3.4 - En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti, ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.
Lorsque le dispositif est positionné sur une construction individuelle et qu'il est visible depuis la rue ou les bâtiments voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage par grilles à ventelles dans le ton de la façade.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou piétonne doivent être composées :
- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.2 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites (séparative ou piétonne) ne peut excéder **1,90** mètres.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les ~~**capteurs solaires**~~ **panneaux photovoltaïques et solaires thermiques** **:** ~~sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.~~
~~En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.~~
Dans les périmètres de protection architecturale (en annexe du présent règlement) leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture~~, excepté pour les bâtiments publics.~~

11.5 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des

articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l’application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l’article R 111-22 du Code de l’Urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont : NF P 91_100 et NF P 91_120

~~- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;~~
~~- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.~~
~~- 2 m x 0,75 cm pour un vélo.~~

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d’habitation, 1 place de stationnement par tranche entamée de ~~pour~~ ~~**50**~~ **40 m2** de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d’ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.
Dans le cas d’un projet d’extension mesurée (moins de 30 m2) d’une habitation existante, il n’est pas obligatoire de créer des places de stationnement supplémentaires sans création de nouveau logement ;

12.2.2 - Pour les établissements médicaux, para-médicaux, sociaux et médico-sociaux une place de stationnement pour 180 m2 de surface de plancher ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces, une place de stationnement pour ~~40~~ 30 m2 de surface de plancher ;

12.2.5 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

12.2.6 - Pour les bâtiments à usage principal d’habitation ou de bureaux, il devra être prévu un espace ou plusieurs espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l’article L 151-30 du code de l’urbanisme et aux articles L 111-5-2, R 111-14-4 à R 111-14-6 du code de la construction et de l’habitation stationnement des vélos.
Ces espaces devront respecter les caractéristiques minimales fixées par l’arrêté ministériel du 13 juillet 2016, à savoir :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3 - Dans le cas de réalisation de places de stationnement avec un système de « parklift » (superposition de plusieurs voitures dans un même espace) et quel que soit le nombre de voitures empilées sur un emplacement, cet emplacement ne compte que pour une place de stationnement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – ~~**40**~~ **50 %** de la surface des terrains doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés (définis dans les dispositions générales). Sur cette surface, il doit être planté au minimum ~~1~~ 2 arbres de haute tige pour 100 m2 d’espaces verts.

13.2 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d'habitation, 15 % du terrain doit être consacré à la création d'espaces verts communs.

13.3 - Il doit être aménagé 5 m2 d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d'espaces communs plantés).

13.4 - Toutefois, ne sont pas soumis à ces règles les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire.

13.5 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m2 doit être traité avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement.

13.6 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.7 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

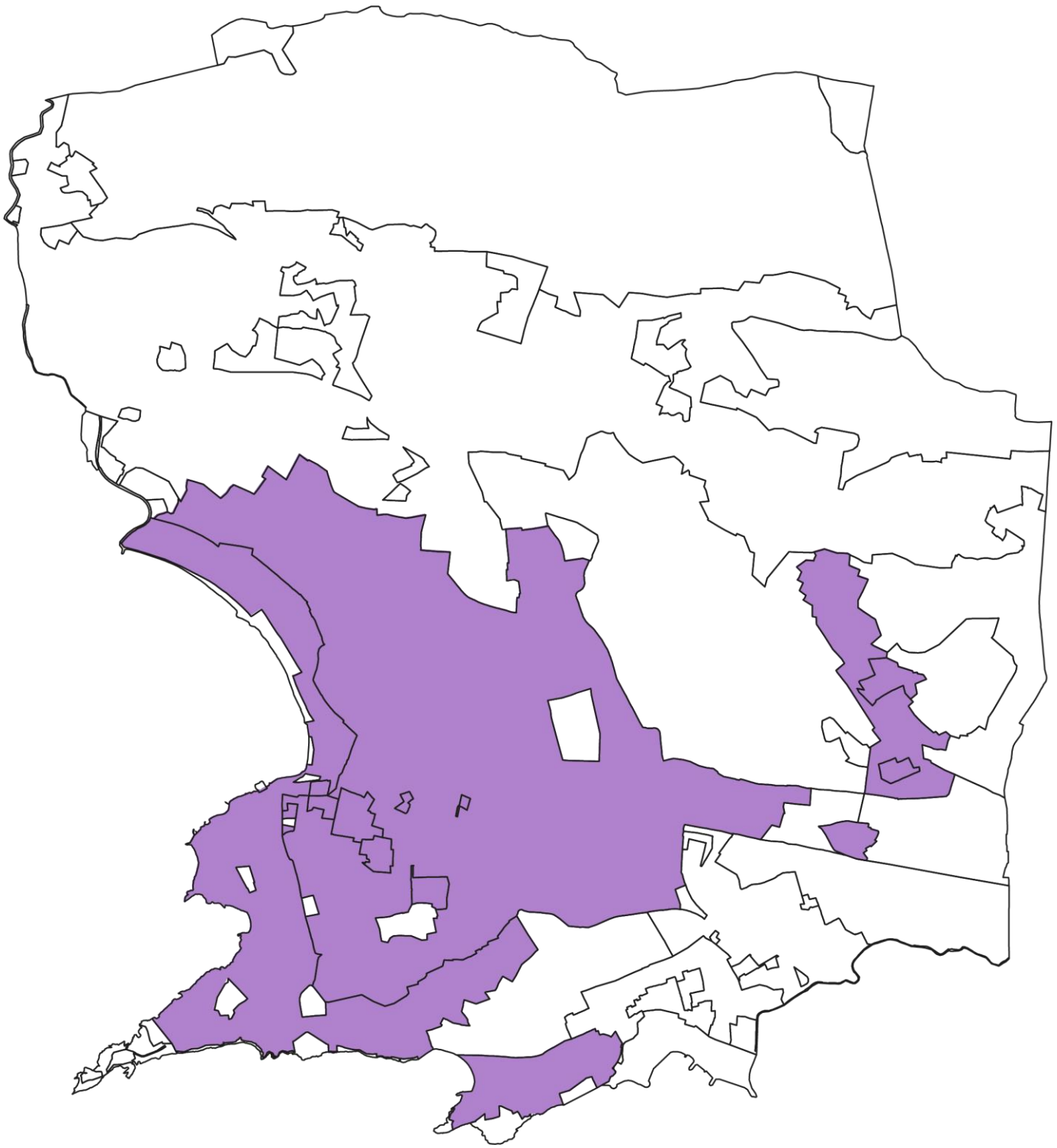
13.8 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application de l'article UC6, doit être ~~traitée et~~ plantée, que la voie soit publique ou privée, existante ou à créer. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit ~~réduite au maximum~~ minimisée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD



Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. On la retrouve dans les quartiers de la Pointe de Portissol, la Cride, Beaucours, l'Aricot, la Poussaraque, les Picotières, la Gorguette, la Morvenède, la Déprat, la Milhière, la Guicharde, la Baou, Pierredon et la Bernarde.

Elle comprend :

- des secteurs **UDa 1, 2, 3 et 4**, destinés à la réalisation de programmes mixtes de logements dans les quartiers de Pierredon, de Beaucours, Guicharde et de la Gorguette.

Le secteur Uda1 est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

- un secteur **UDb** et un secteur **UDbp**, destinés à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- un secteur **UDc**, où seuls les terrains de campings et caravanings sont autorisés,
- un secteur **UDp** de grande sensibilité paysagère,
- un secteur **UD** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement,
- un secteur **UD** soumis à des risques géologiques, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.

Le secteur UDa4 a été créé par le biais d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, dans cette zone s'appliquent les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée,
- les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).
- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.

Dans l'ensemble de la zone UD et ses secteurs, **sauf en UDc** :
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning, à l'exception des aires de stationnement inférieures à 8 emplacements dans les structures reconnues d'intérêt public ou général,

Dans les secteurs UDc : les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la gestion, à la surveillance et au gardiennage des terrains de campings et de caravanings.

Dans les secteurs UDb et UDbp : le changement de destination des établissements d'enseignement, de

santé et d'action sociale est interdit.

Dans le secteur délimité au plan par une trame spécifique au risque géologique fort :
- toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sauf dispositions contraires indiquées dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection ») sont autorisés :

2.1 - Dans la zone UD, les secteurs UDp : Conformément à l'article **L 151-15** du Code de l'urbanisme, un pourcentage de **40 %** de la surface de plancher des programmes comprenant plus de 5 logements ou à partir de 700 m2 de surface de plancher doit être affecté à des catégories de logements ~~locatifs~~ sociaux respectant des objectifs de mixité sociale.

2.2 – Dans le secteur **UDa 1** : conformément à l'article **L 151-15** du code de l'urbanisme, **70 %** de la surface de plancher du ou des programmes autorisés devra être affecté à des logements ~~locatifs~~ sociaux.

2.3 - Dans les secteurs **UDa 2, UDa 3** : conformément à l'article **L 151-15** du code de l'urbanisme, **50 %** minimum de la surface de plancher du ou des programmes autorisés devra être affecté à des logements ~~locatifs~~ sociaux.

2.4 - Dans le secteur **UDc**, l'aménagement et l'extension des terrains de camping ou de caravaning existants sont autorisés.

2.5 - Dans le secteur **UDa 4** : Conformément à l'article **L 151-15** du Code de l'urbanisme, un pourcentage de **50 %** du nombre de logement comprenant plus de 5 logements ou à partir de 700 m2 de surface de plancher doit être affecté à des catégories de logements ~~locatifs~~ sociaux respectant des objectifs de mixité sociale.

Dans toute la zone UD et ses secteurs :

2.5 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.6 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.7 – sauf dans les secteurs UDb et UDbp**,** les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou des risques pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.8 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
La construction, les ouvrages et les installations liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

2.9 - Les annexes (surfaces cumulées) sont autorisées dans la limite de 40 m2 d'emprise par logement.

2.10- Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.
En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles

architecturaux d'origine des dites constructions.
Pour l'élément n°2 (dossier 3.2 « Patrimoine végétal et architectural » du PLU), correspondant au Chatelet, les préconisations de l'étude patrimoniale et du diagnostic paysager (annexés au complément du rapport de présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée en septembre 2021) devront être prises en compte.

2.11 - Dans le secteur **UD soumis à risque d'inondation**, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter~~ ~~des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.
~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour tout projet de plus de ~~6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti)~~ 350 m2 ou plus (y compris l'existant), la voie ~~d'accès~~ de desserte à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres minimum.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

3.3 - Dans le secteur **UD inondable** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Toutefois, dans le cas de parcelles isolées, celle-ci pourra être accordée si les conditions de réalisation d'un assainissement autonome sont réunies et après avis de conformité du Service Public d'assainissement Non Collectif.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.
En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

~~Toutefois, lorsque le total de la surface construite et de celle imperméabilisée dépasse 20 % de la surface totale de la parcelle, et lorsque l'évacuation des eaux ne peut être canalisée dans un réseau pluvial ou un fossé prévu à cet effet, des ouvrages absorbants doivent être prévus pour récolter les eaux pluviales.~~

4.3 - **Réseaux divers** : Pour les opérations nouvelles, ainsi que pour les restaurations ou extensions des bâtiments existants, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf en cas de marge de recul (une partie de l'avenue du Prado) indiquée au document graphique du règlement, les constructions (**balcon et sous-sol compris et débords de toiture non compris dans la limite de 50 cm**) doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **50 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage habitation, et 40 mètres pour les autres constructions ;
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe de la route départementale 559 ;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer ;
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
6.3.1 - Pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des

services publics y compris le service public ferroviaire et aux réseaux d'intérêt public.

6.3.2 - Dans le cas de restauration de bâtiments à usage habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

6.3.3 - Pour la réalisation de parcs de stationnement publics souterrains

6.3.4 - Pour les centres et stations de lavage de véhicules, dans un intérêt de bonne gestion de l'activité et de limitation des nuisances sonores.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Dans la zone UD et les secteurs UDb, UDbp, UDc, UDp :
Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Dans les secteurs UDa 1, 2, 3 et 4 :
- Dans le cadre d'un programme d'ensemble, portant sur plusieurs unités foncières contigües, seule la distance des constructions par rapport aux limites parcellaires périphériques est réglementée.
- Par rapport aux limites parcellaires périphériques du secteur, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.
- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public

7.4 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.4.1 - Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UD10 ;

7.4.2 - Pour relier deux bâtiments existants sur la même limite de propriété sans pouvoir excéder 3,20 mètres, uniquement pour les établissements recevant du public ;

7.4.3 - Pour les centres et stations de lavage de véhicules, dans un intérêt de bonne gestion de l'activité et de limitation des nuisances sonores.

7.4.4 – Pour la réalisation de parcs publics de stationnement souterrains.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone UD et les secteurs UDc, UDb : Dans le cas de bâtiments non accolés, la distance entre les bâtiments, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de l'autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements publics, les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire et aux réseaux d'intérêt public et les hôtels.

Dans les secteurs UDp et UDbp : Dans le cas de bâtiments non accolés, la distance entre les bâtiments, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de l'autre bâtiment, doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements publics, les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire et aux réseaux d'intérêt public et les hôtels.

Dans les secteurs UDa 1, 2, 3 et 4 : non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Dans la zone **UD et le secteur UDa4**: l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser **25 %** de la superficie de l'unité foncière, excepté pour les **hôtels**. ~~Pour ces établissements ainsi que pour les équipements publics et les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire et aux réseaux d'intérêt public l'emprise au sol est **non réglementée**.~~

9.2- Dans les secteurs **UDp** : l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser **15 %** de la superficie de l'unité foncière, excepté pour les **hôtels**. ~~Pour ces établissements l'emprise au sol est **non réglementée**.~~

9.3- Dans les secteurs **UDbp** : l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

9.4- Dans les secteurs UDb: l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

9.5- Dans toute la zone UD et tous ces secteurs sauf UDbp : pour les hôtels ainsi que pour les équipements publics et les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris ferroviaire et aux réseaux d'intérêt public, l'emprise au sol est non réglementée.

9.5- ~~Toutefois **dans la zone UD et les secteurs UDp,** un dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans la limite de **10 % supplémentaire** et uniquement pour des surfaces non closes concernant des éléments architecturaux qui participent à la bonne intégration de la construction et à l'expression d'une qualité architecturale.~~

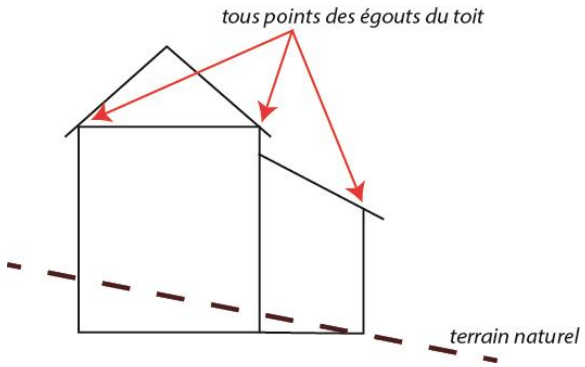
Les bassins ou piscines non soumis à l'article L 421-8 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire de moins de 10 m^2, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

9.6- Pour les secteurs **UDa 1, 2, 3 et UDc :** l'emprise au sol est **non réglementée**

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



Par terrain naturel il faut considérer :
- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.
Cette règle de calcul ne s'applique pas aux hôtels. Pour ces derniers, la mesure est prise à l'égout du toit verticalement en tous points du terrain naturel.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

Dans la zone UD et les secteurs UDc, UDa4, UDb et UDpb, la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 mètres.**
Toutefois, dans le secteur UDa4, les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 7 mètres conserveront leur hauteur d'origine et pourront être réhabilités, rénovés… en appliquant les règles des autres articles du présent règlement.

Dans le secteur UDa 1 : la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 mètres**, toutefois **35 % d'emprise du programme pourra être édifiée à 9 mètres**.

Dans les secteurs UDa 2 : la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 mètres,** toutefois **50 % d'emprise du programme pourra être édifiée à 9 mètres**.

Dans le secteur UDa 3 : la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **9 mètres**.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - **Dispositions générales** : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.
Pour le secteur UDa4, les préconisations de l'étude patrimoniale et du diagnostic paysager (annexés au complément du rapport de présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée en septembre 2021) devront être prises en compte.

11.2 - **Couvertures** :

11.2.1 – Couvertures : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures-terrasses non accessibles pourront être végétalisées. . Les toitures-terrasses ne pourront excéder 30 % de l'ensemble des toitures par bâtiment, excepté pour les hôtels pour lesquels la toiture pourra être traitée dans son intégralité en terrasse.

11.2.3 - Terrasses tropéziennes: La surface des terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doit pas dépasser 30 % de ce pan de toiture.

11.2.4 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits «rustiques», sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.3.4 -En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti, ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.
Lorsque le dispositif est positionné sur une construction individuelle et qu'il est visible depuis la rue ou les bâtiments voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage par grilles à ventelles dans le ton de la façade.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou piétonne doivent être composées :
- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites (séparative ou piétonne) ne peut excéder **1,90** mètres.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement

des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les ~~**capteurs solaires**~~ **panneaux photovoltaïques et solaires thermiques :**
~~sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.~~
~~En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.~~
Dans les périmètres de protection architectural (en annexe du présent règlement), leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture~~, excepté pour les bâtiments publics.~~

11.5 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont : NF P 91_100 et NF P 91_120

~~- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;~~
~~- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en sur largeur de voie.~~
~~- 2 m x 0,75 cm pour un vélo.~~

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation, et dans la zone UD et ses secteurs UDc, UDp et UDa 4 à l'exception des secteurs UDa 1, 2, 3 : 1 place de stationnement pour ~~**50**~~ **40** m2 de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements ;
Dans le cas d'un projet d'extension mesurée (moins de 30 m²) d'une habitation existante, il n'est pas obligatoire de créer des places de stationnement supplémentaires, sans création de nouveau logement.

12.2.2 – Dans les secteurs UDa 1, 2, 3, il devra être aménagé une place de stationnement par logement. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 10 logements.
Dans le cas d'un projet d'extension mesurée (moins de 30 m²) d'une habitation existante, il n'est pas obligatoire de créer des places de stationnement supplémentaires, sans création de nouveau logement.

12.2.3 – Dans le secteur UDa 4, il devra être aménagé une place de stationnement par logement social.

12.2.4 - Pour les établissements médicaux, paramédicaux, sociaux et médico-sociaux, une place de stationnement pour 180 m2 de surface de plancher ;

12.2.5 - Pour les constructions à usage artisanal, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher ;

12.2.6 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces, une place de stationnement pour ~~**40**~~ **30** m2 de surface de plancher ;

12.2.7 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

12.2.8 –Pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un

espace ou plusieurs espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme et aux articles L 111-5-2, R 111-14-4 à R 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation stationnement des vélos.
Ces espaces devront respecter les caractéristiques minimales fixées par l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016, à savoir :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3 - Dans le cas de réalisation de places de stationnement avec un système de « parklift » (superposition de plusieurs voitures dans un même espace) et quel que soit le nombre de voitures empilées sur un emplacement, cet emplacement ne compte que pour une place de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - **Dans la zone UD et dans les secteurs UDa 1, 2, 3, 4 et UDb** : **~~40~~ 50 %** de la surface des terrains doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés (définis dans les dispositions générales). Sur cette surface, il doit être planté au minimum ~~1~~ 2 arbres de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts.

13.2 - **Dans les secteurs UDp et UDpb** : la surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **60 %** de la surface du terrain.
Pour les hôtels, 50 % des toitures-terrasses végétalisées, participant à l'intégration de la construction dans le site, pourront être comptabilisées dans cette surface.

13.3 – Dans tous les secteurs de la zone UD, compris dans la trame paysagère identifiée au plan de zonage, tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par deux sujets de haute tige.

13.4 - **Dans les secteurs UDc** : tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un sujet présentant des caractéristiques sensiblement identiques (hauteur, qualité).

13.5 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.6 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d'habitations, 15 % du terrain doit être consacré à la création d'espaces verts communs.

13.7 - Il doit être aménagé 5 m2 d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d'espaces communs plantés).

13.8 - Toutefois, ne sont pas soumis à ces règles les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire.

13.9 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m2 doit être traité avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement.

13.10 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.11 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application

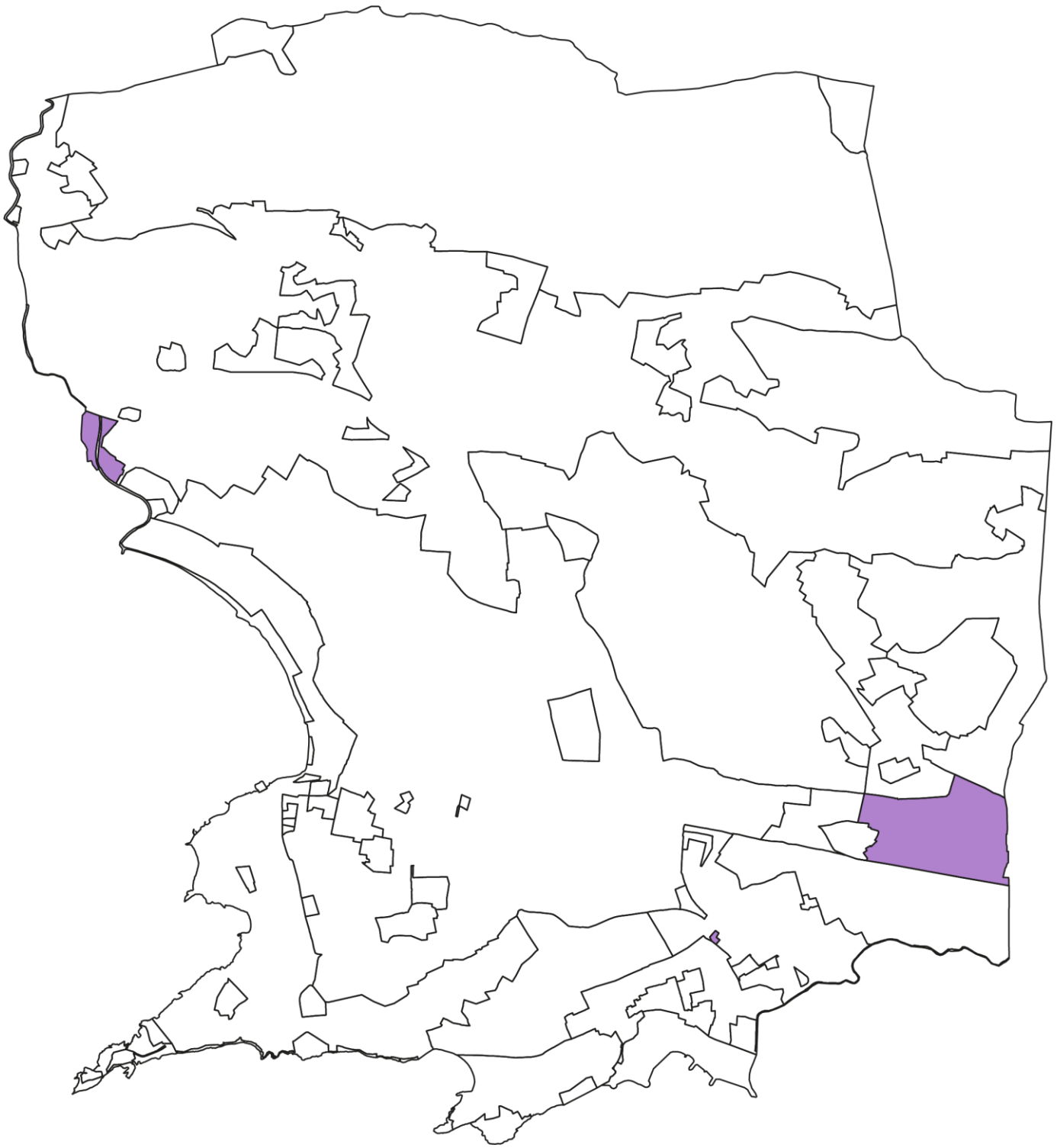
de l'article UD6, doit être ~~traitée et~~ plantée, que la voie soit publique ou privée, existante ou à créer. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit ~~réduite au maximum~~ minimisée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE



Caractère de la zone UE :

On la retrouve sur les sites de la Baou, de la cave coopérative et au quartier du Pont d'Aran.
Il s'agit d'une zone d'activités économiques, qui dans le quartier de la Baou est réalisée dans le cadre d'une requalification du quartier, et d'une mise en valeur de cette entrée de ville. Elle est en grande partie concernée par le périmètre de protection du captage de la Baou.
~~Cette zone est en partie intégrée au périmètre d'aménagement global tel que défini à l'article L. **151-41** du Code de l'Urbanisme.~~

Par ailleurs, dans cette zone s'appliquent les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone, et de celles visées à l'article UE2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les carrières et les exploitations de matériaux divers ;
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les aires de jeux et de sports,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
~~- dans le périmètre d'aménagement en application de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m2 de surface de plancher est interdite.~~
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sauf dispositions contraires indiquées dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection ») sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions à usage d'habitat existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface totale comprenant l'extension ne puisse excéder 250 m2 de surface de plancher ;

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage ;

- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m2 en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone ;

- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- les aménagements, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les affouillements de sol qui leur sont liés.

- Les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêts collectifs nécessaires à l'équipement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter~~ ~~des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.
~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour tout projet de plus de ~~6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti)~~ 350 m2 ou plus (y compris l'existant), la voie ~~d'accès~~ de desserte à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres minimum.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.
En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 - **Réseaux divers** : pour les opérations nouvelles, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **15 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute et ses bretelles d'accès ;
- **25 mètres** par rapport à l'axe des RD 11 et 559 ;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Certains retraits peuvent cependant être admis en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale ou urbaine, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

6.3 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.4 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.
- Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 –Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon compris) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins

égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimum de 5 mètres.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :
- les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.
- les piscines des habitations existantes qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.
- Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le cas de bâtiments non accolés, la distance entre les bâtiments, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de l'autre bâtiment, doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.
Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les opérations comportant exclusivement soit des logements ~~locatifs~~ sociaux, soit des équipements publics ou d'intérêts collectifs, soit les deux.

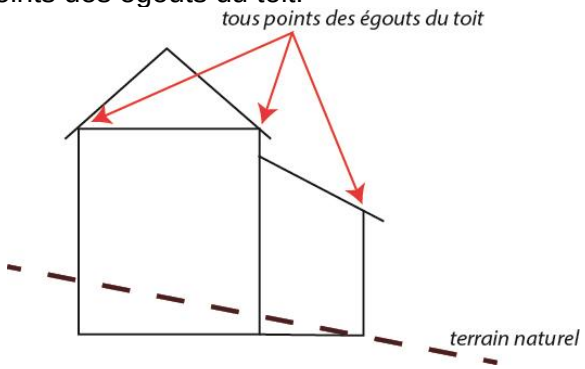
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **Conditions de mesure** :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



<u>Par terrain naturel il faut considérer</u> :
- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol ;
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - **Hauteur absolue** :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.3 - **Hauteur relative** :

10.3.1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder 3 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (balcons non compris)

10.3.2 - Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - **Dispositions générales** : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - **Couvertures** :

11.2.1 – Couvertures : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures- terrasses non accessibles pourront être végétalisées. Les toitures-terrasses ne pourront excéder 30 % de l'ensemble des toitures par bâtiment.

11.2.3 - Terrasses tropéziennes: La surface des terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doit pas dépasser 30 % de ce pan de toiture.

11.2.4 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux de protection doivent être placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits «rustiques», sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.3.4 - En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti, ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.

Lorsque le dispositif est positionné sur une construction individuelle et qu'il est visible depuis la rue ou les bâtiments voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage par grilles à ventelles dans le ton de la façade.

11.4 - **Clôtures** :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - En bordure de voie, les clôtures doivent être composées :
- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille en fer forgé à barreau droit ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,90 mètre**.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.4.4 - Dans le cas de portails coulissants, ils seront associés à des murs de la largeur du portail.

11.4.5 - En limite séparative : grille ou grillage doublé d'une baie vive (de teinte vert foncé).

~~**11.5** - Les **capteurs solaires** sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.~~

11.5 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont : NF P 91_100 et NF P 91_120

~~- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;~~
~~- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.~~
~~- 2 m x 0,75 cm pour un vélo.~~

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher ;

12.2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher ;

12.2.3 - Pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher ;

12.2.4 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

12.2.5 - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, industriel ou tertiaire, il devra être prévu

un espace ou plusieurs espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme et aux articles L 111-5-2, R 111-14-4 à R 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation stationnement des vélos.
Ces espaces devront respecter les caractéristiques minimales fixées par l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016, à savoir :
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération.
Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, et notamment dans la zone piétonne, le constructeur doit apporter la preuve que le stationnement des véhicules peut être assuré de façon satisfaisante dans un rayon de 300 m.

12.4 - Dans le cas de réalisation de places de stationnement avec un système de « parklift » (superposition de plusieurs voitures dans un même espace) et quelque soit le nombre de voitures empilées sur un emplacement, cet emplacement ne compte que pour une place de stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – **30 %** de la surface des terrains doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés (définis dans les dispositions générales). Sur cette surface, il doit être planté au minimum ~~1~~ 2 arbres de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être traitées et plantées.

13.2 – Les espaces compris entre la limite d'emprise publique et le recul de 5 mètres imposé sur certaines voies doivent être traités et plantés. Ils ne peuvent être occupés en aucun cas par des places de stationnement.

13.3 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

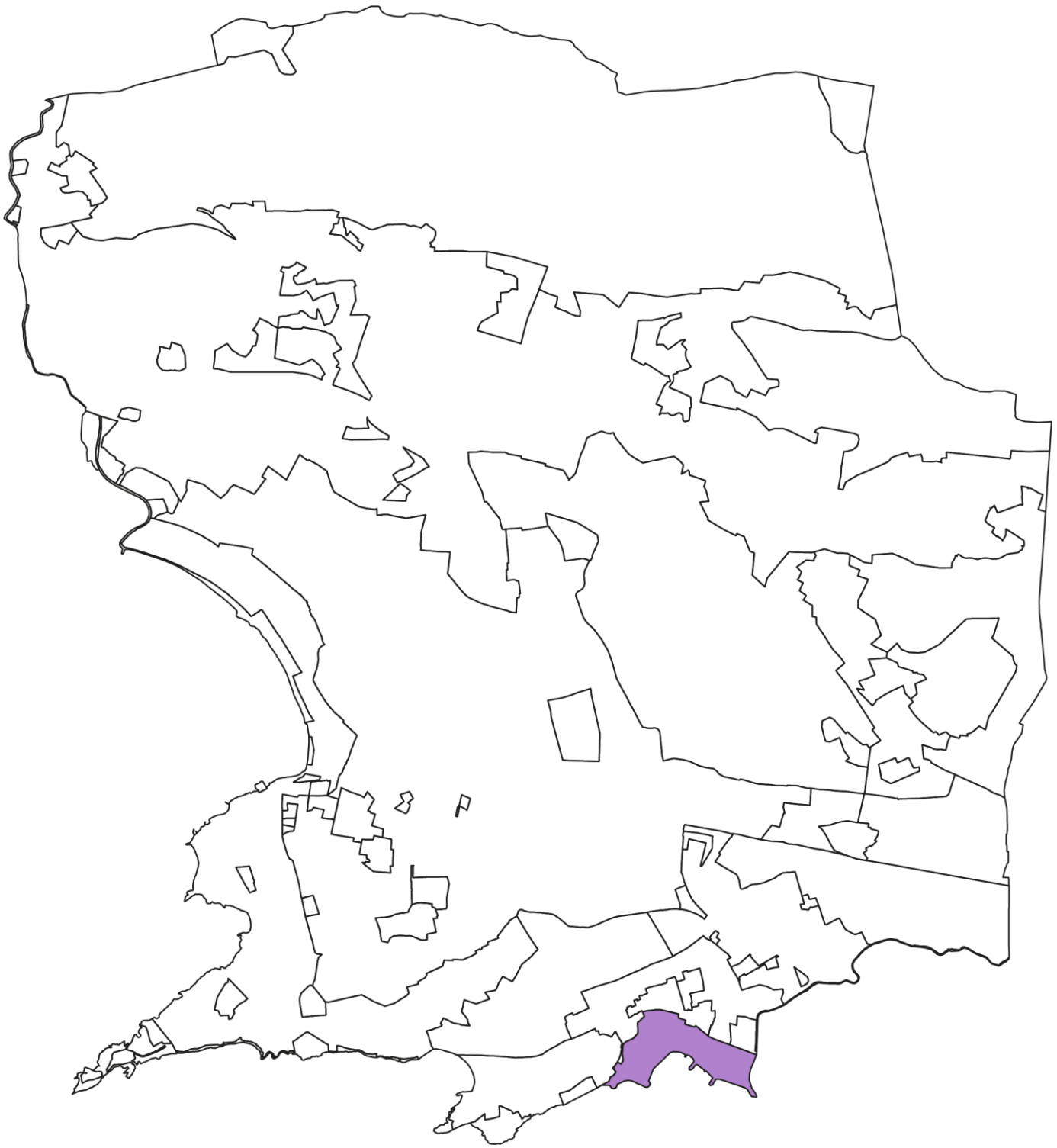
13.5 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application de l'article UE6, doit être ~~traitée et~~ plantée, que la voie soit publique ou privée, existante ou à créer. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit ~~réduite au maximum~~ minimisée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP



Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qui couvre :
- le port et les domaines publics maritimes résultant des travaux d'endiguement de l'espace littoral compris entre le port et l'agglomération.
- Le port de l'Aricot

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111- 37 du Code de l'urbanisme,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Les constructions publiques ~~sont autorisées sous réserve d'être liées :~~
~~- à l'exploitation du port et du domaine public~~
~~- aux activités de nautisme ou à la satisfaction des usagers de l'ensemble de ces activités.~~

2.2 - Les activités artisanales et commerciales sont autorisées sous réserve d'être liées :
- à l'exploitation du port et du domaine public
- aux activités de nautisme ou à la satisfaction des usagers de l'ensemble de ces activités.

2.3 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du port ou à l'équilibre du rivage, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.5 - Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;

~~**2.5** - Les constructions publiques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de nautisme et à la satisfaction des besoins immédiats des usagers de ces activités.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.
~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

4.3 - **Réseaux divers** : les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE UP 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **5 mètres** par rapport à la limite des voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.
Toutefois, pour des raisons de composition urbaine et architecturale, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics, aux réseaux d'intérêt public et des activités mentionnées à l'article 2.1.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.3 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.3.1 – lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UP10 ;

7.3.1 - lorsqu'il s'agit d'édifier une construction annexe (garage) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres et la Surface de plancher 40 m^2.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

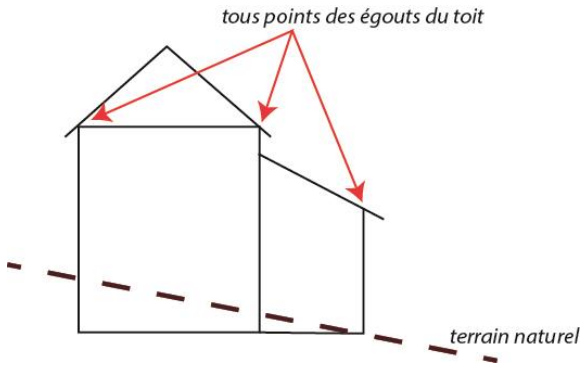
ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



10.1.2 - Au-dessus du plan incliné défini de toiture, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **4 m**.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises Pour les équipements de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : châteaux d'eau, pylônes EDF, tours de relais des faisceaux hertziens, grues, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc...).

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont : NF P 91_100 et NF P 91_120
~~- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;~~
~~- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.~~

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUs

Caractère de la zone :

La zone "**AUs**" est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets.
Cette zone est destinée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs et ses services liés, où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.
Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, **soit au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
Elle se situe dans le quartier de la Vernette.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUs 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation,
- les parcs de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE AUs 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - les constructions à usage de bureaux liés et nécessaires au fonctionnement des activités liées à la vocation de la zone ;

2.2 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.3 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;

2.4 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter~~ ~~des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.
~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE AUs 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'habitation dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit

être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.
Toutefois, lorsque le total de la surface construite et de celle imperméabilisée dépasse 20 % de la surface totale de la parcelle, et lorsque l'évacuation des eaux ne peut être canalisée dans un réseau pluvial ou un fossé prévu à cet effet, des ouvrages absorbants doivent être prévus pour récolter les eaux pluviales.

4.3 - **Réseaux divers** : pour les opérations nouvelles, ainsi que pour les restaurations ou extensions des bâtiments existants, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE AUs 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ARTICLE AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **50 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation, et 40 mètres pour les autres constructions,
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.
- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.3 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

ARTICLE AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUs 9 - EMPRISE AU SOL

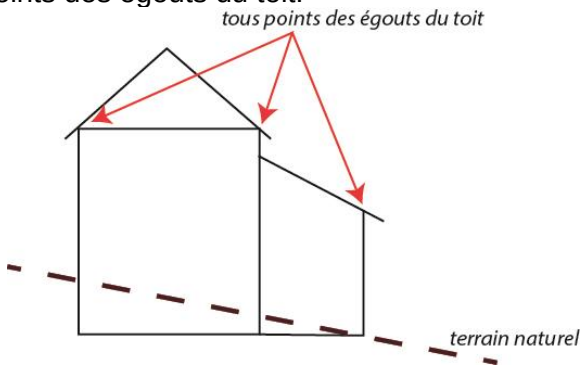
9.1- l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser **20 %** de la superficie de l'unité foncière,

9.2- Toutefois, un dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans la limite de **10 % supplémentaire** et uniquement pour des surfaces non closes concernant des éléments architecturaux qui participent à la bonne intégration de la construction et à l'expression d'une qualité architecturale.

ARTICLE AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **Conditions de mesure** :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



<u>Par terrain naturel il faut considérer</u> :
- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol,
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - **Hauteur absolue** :
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **12 m**.

10.3 - Il n'est pas fixé de hauteur absolue pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUs 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - **Dispositions générales** : les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

11.2 - **Couvertures** :

11.2.1 – Couvertures : la pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée

Tuiles : les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures-terrasses non accessibles pourront être végétalisées.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - **Aspect des façades et revêtements** :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits «rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.3.4 - En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti, ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.
Lorsque le dispositif est positionné sur une construction individuelle et qu'il est visible depuis la rue ou les bâtiments voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage par grilles à ventelles dans le ton de la façade.

11.4 - **Clôtures :**

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures, d'une hauteur maximale de **1,90 mètres** doivent être composées :
- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement

des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

~~**11.5 - Les capteurs solaires** sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.~~
~~En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.~~

ARTICLE AUs 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont : NF P 91_100 et NF P 91_120

~~- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;~~
~~- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en surlargeur de voie.~~

ARTICLE AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - **30 %** de la surface des terrains doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés (définis dans les dispositions générales). Sur cette surface, il doit être planté au minimum ~~1~~ 2 arbres de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts.

13.2 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m2 doit être traité avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement.

13.3 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.5 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application de l'article AUs6, doit être ~~traitée et~~ plantée, que la voie soit publique ou privée, existante ou à créer. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit ~~réduite au maximum~~ minimisée.

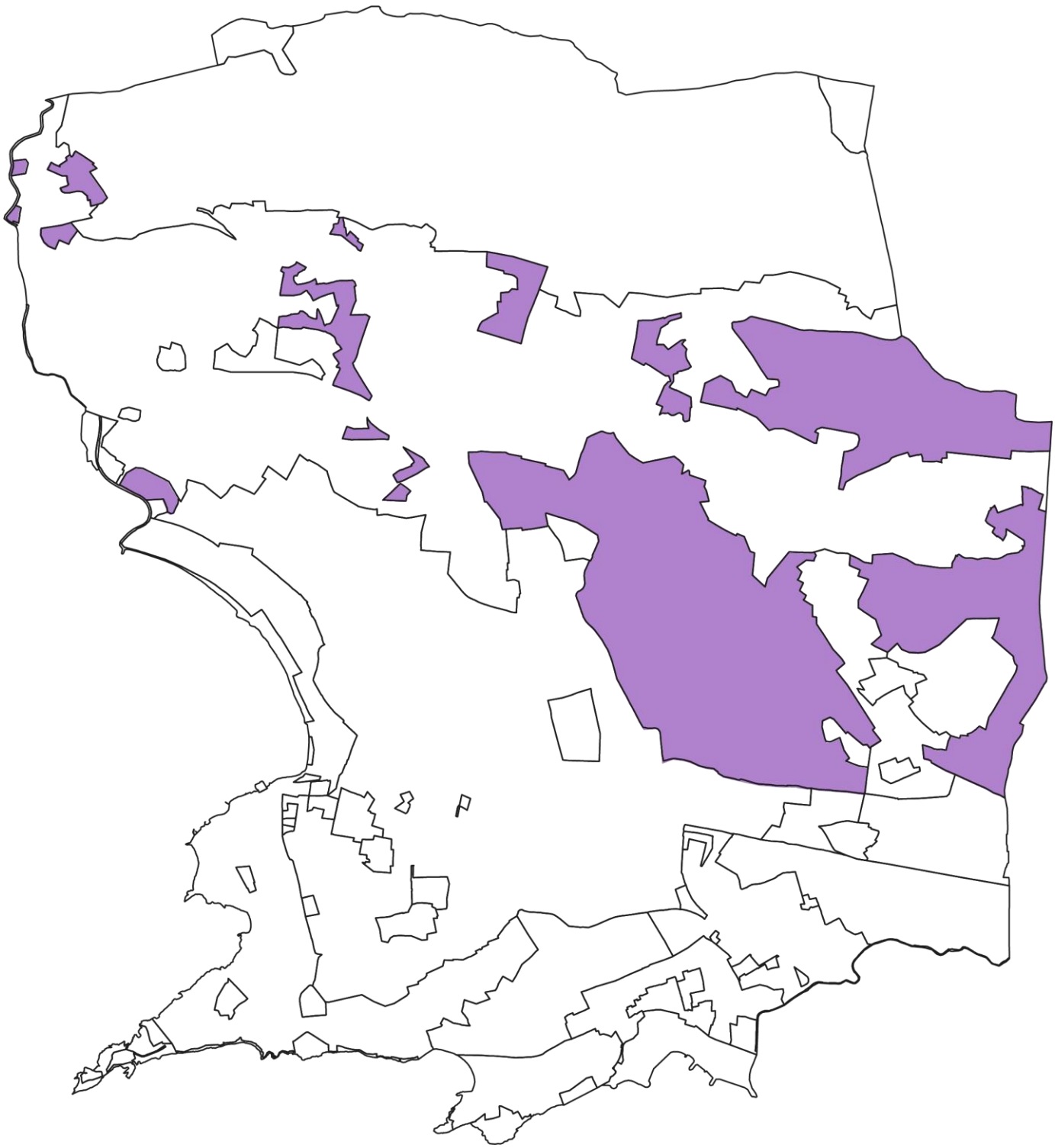
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A



Caractère de la zone:

La Zone "A" est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Selon l'article R.123.7 du Code de l'urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

On la retrouve dans les quartiers de Pierredon, Boucène, la Tourelle, la Bernarde, le Lançon, Sainte Ternide et la Piole.

Cette zone est soumise tout particulièrement au risque de feu de forêt, les constructions autorisées dans la zone devront donc respecter les dispositions constructives en zone à risque (annexe 2 du présent règlement).

Par ailleurs, dans cette zone s'appliquent les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de quelques natures que ce soit qui ne seraient pas nécessaires à une exploitation agricole ou au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.
En particulier, L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.
- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sauf dispositions contraires indiquées dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection ») sont autorisés :

2.1 - 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 bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos…).

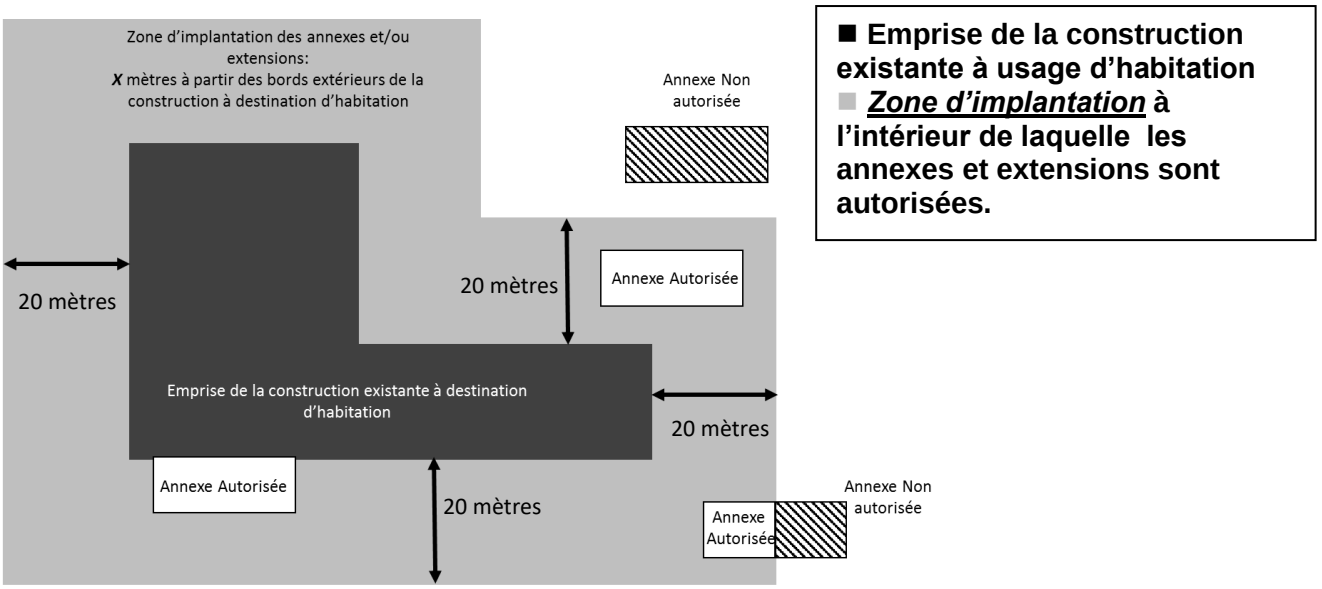
. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

. L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface de plancher affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport

à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

. Les constructions à usage habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m2 (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
Les annexes (garage, pool house, abris de jardin…etc.) et piscines, des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, sont autorisées aux conditions suivantes :

- Dans la limite de **40 m² d'emprise cumulées** (emprise totale de toutes les annexes et piscines édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3.5 mètres de haut en tout point de la construction,
- Elles devront être édifiées **en** totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 2**0 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure ci-dessous.
- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.



2.2 – À condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

. L'accueil des campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

2.3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

2.4 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

. Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant des installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils

ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

. Les installations, ouvrages et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés.

. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

2.5 – A condition qu'ils soient désignés dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés le changement de destination des bâtiments désignés dans les documents graphiques par un cercle bleu et repris en annexe de ce règlement.

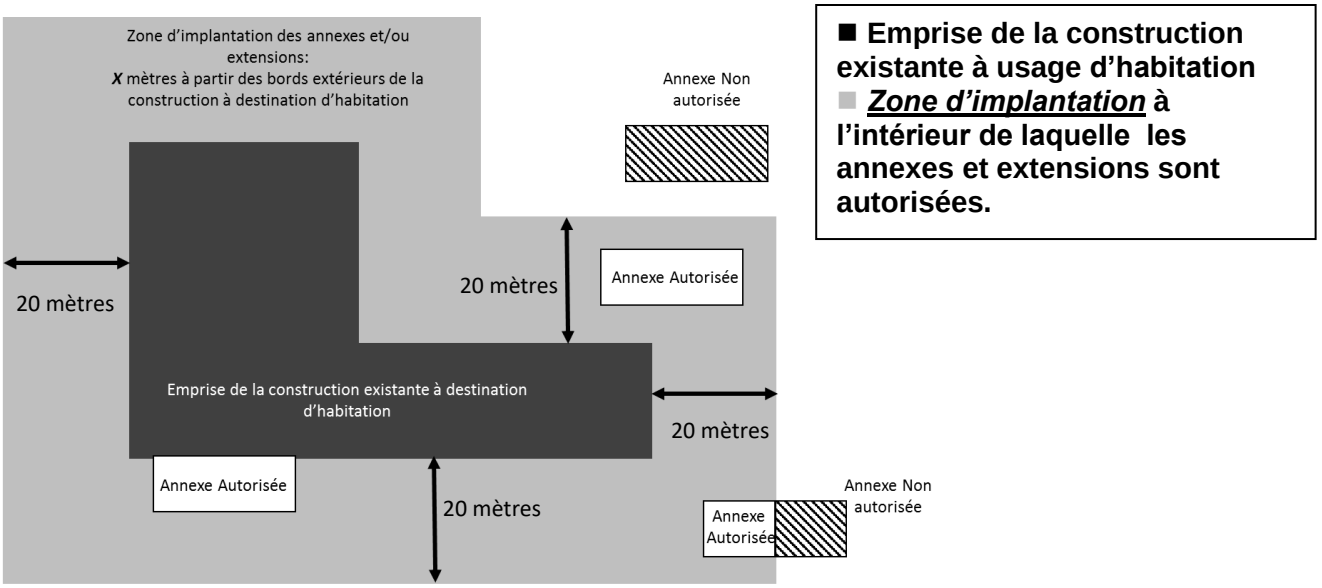
2.6 - Sont autorisés, pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liées et nécessaires à une exploitation agricole et qui ont une existence légale (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :

. Une seule fois, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes aux conditions suivantes :

- Qu'elle ait une existence légale,
- Qu'elle présente une surface de plancher initiale de **70 m2,**
- D'être limitée à **20 %** de l'existant, à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir **excéder 300 m2** de surface de plancher **totale** (construction initiale et extension comprise).

. **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin…etc.) ~~**et piscines**~~, des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, sont autorisées aux conditions suivantes :

- Dans la limite de **40 m² d'emprise cumulées** (emprise totale de toutes les annexes et piscines édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3.5 mètres de haut en tout point de la construction,
- Elles devront être édifiées **en** totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure ci-dessous.
- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.



. **Les piscines** en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées, si elles sont **édifiées dans la zone d'implantation** expliquée précédemment et si **le bassin de la piscine n'excède pas 40 m² d'emprise** (parois comprises).

2.7 - Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) au titre l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition

qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.
En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.8 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter~~ ~~des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.

Ces ~~accès~~ dessertes ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions~~.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage d'habitation dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **40 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A50 ;
- **14 mètres** par rapport à l'axe des Voies Communales n°2 et n°9 projetées ;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer ;
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

7.2.1 – dans le cas de restauration de bâtiments à usage habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

7.2.2 – pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

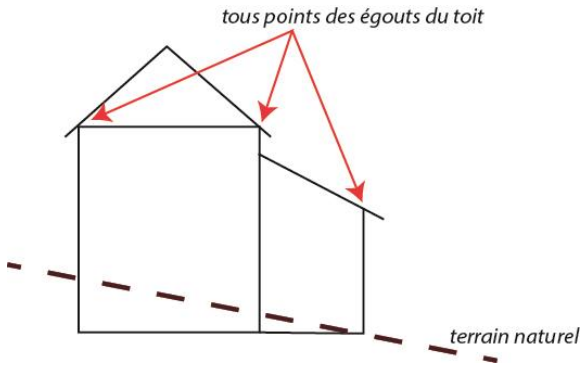
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé.~~ Se référer aux emprises autorisées dans l'article A2.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



Par terrain naturel il faut considérer :
- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision.

10.2 - Hauteur absolue :
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 m**.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises :

10.3.1 - dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;

10.3.2 - pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tours de relais des faisceaux hertziens, etc.).

10.3.3 - pour les bâtiments et constructions si elles sont justifiées par des considérations techniques liées à la spécificité de l'activité de l'exploitation.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - **Dispositions générales :** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.
Compte tenu de leurs particularités techniques, les serres ne sont pas concernées par ces dispositions.

11.2 - **Couvertures** :
11.2.1 - Pentes : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %, sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée. Toutefois, certaines toitures – terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

11.2.2 - Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles canal anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.2 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.4 - **Clôtures** :

11.4.1 - Les clôtures doivent être ~~aussi discrètes que possible et être~~ constituées :
~~- soit de murets enduits de 0,5 m maximum de hauteur éventuellement surmontés de grillages,~~
- soit de murets de pierre sèche de 0,5 m maximum de hauteur éventuellement surmontés de grillages,
- soit d'un grillage.

11.4.2 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,50** mètre.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les ~~**capteurs solaires**~~ **panneaux photovoltaïques et solaires thermiques :**
~~sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.~~
~~En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.~~
Dans les périmètres de protection architecturale (en annexe du présent règlement), leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, ~~excepté pour les bâtiments publics.~~

11.5 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

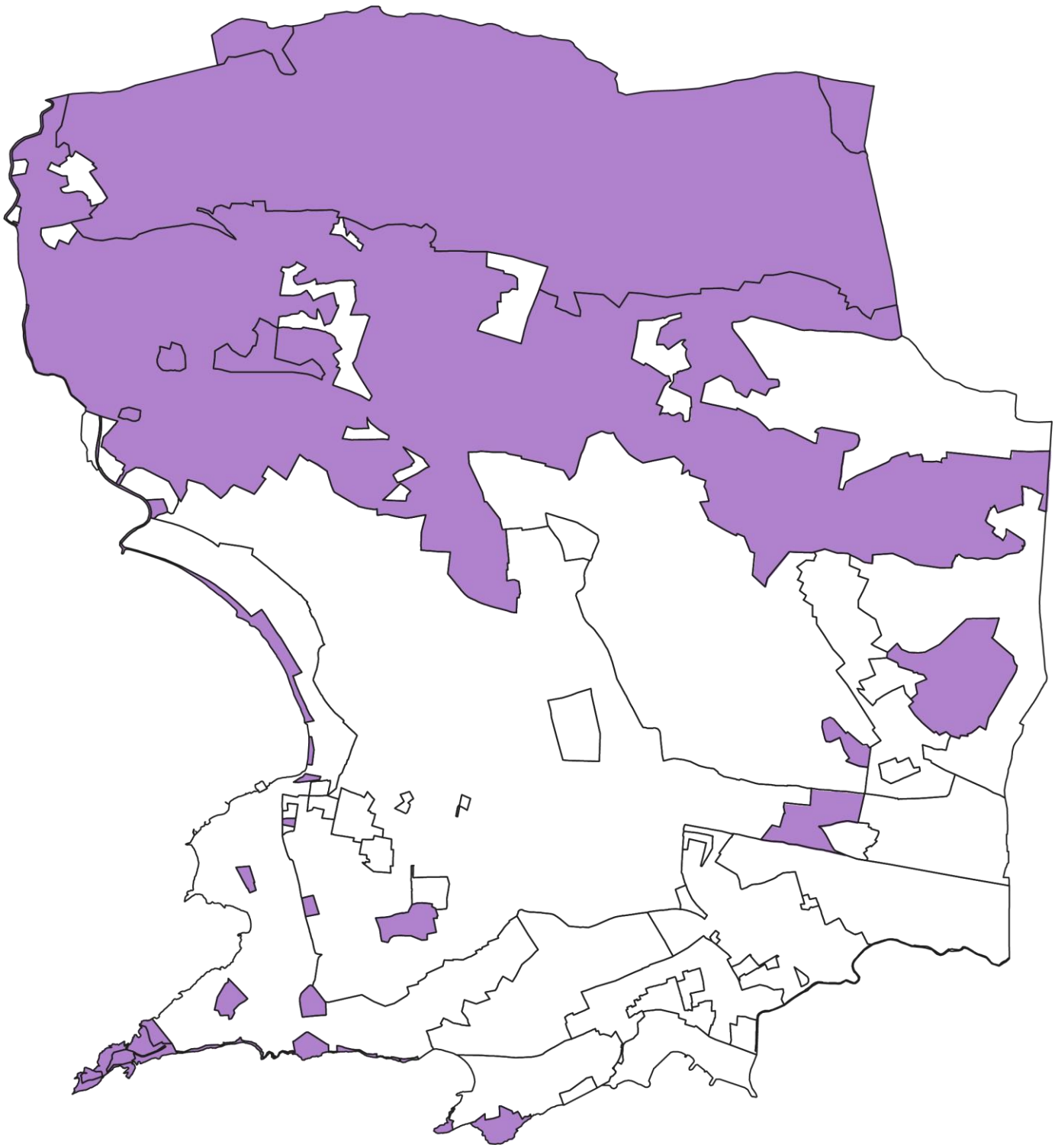
Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N



Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites.
On la retrouve sur l'ensemble du Gros Cerveau et aux lieux dits la Clavelle, le Tardillon, le Pont d'Aran, la Vernette, la Piole, la Tourelle, la Bernarde, Pierredon, le Colombet, Beaucours, Pointes de Portissol, du Baou Rouge, de la Cride.

Cette zone est soumise tout particulièrement au risque de feu de forêt, les constructions autorisées dans la zone devront donc respecter les dispositions constructives en zone à risque (annexe 2 du présent règlement).

Elle comprend :
- un secteur **N** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement,
- un secteur **Nco**, correspondant au Grand Vallat et à la Reppe,
- un secteur **Nli** correspondant à des espaces naturels présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée,
- un secteur **NL** destiné à un équipement collectifs sportifs et de loisirs, espace vert de loisirs et d'hébergement touristique, dans le quartier de Beaucours,
- un secteur **NSe** correspondant à la station d'épuration intercommunale, à la Pointe de la Cride,

- Des secteurs comprenant des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial. Il s'agit des secteurs :
  - **Nf** pour la réhabilitation du fort de la Cride pour l'accueil du public,
  - **Ns** destinés à l'aménagement d'équipements d'enseignement, d'accueil de scolaires et de formation dans le cadre des anciens forts du Gros Cerveau,

- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :
  - **Nj** correspondant au jardin exotique de Sanary,
  - **Njo** correspondant au site oléicole et pédagogique du jardin des oliviers,
  - **Nv** correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

Par ailleurs, dans cette zone s'appliquent les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles prévues à l'article N 2,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs sauf dans le secteur NL,
- les constructions à usage habitation à l'exception de celles prévues à l'article N 2,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée et des emplacements publics prévus à cet effet,
- les terrains de camping ou de caravaning sauf dans le secteur NL,
- les carrières,

- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- dans le secteur soumis à risques géologiques : toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sauf dispositions contraires indiquées dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection ») sont autorisés :

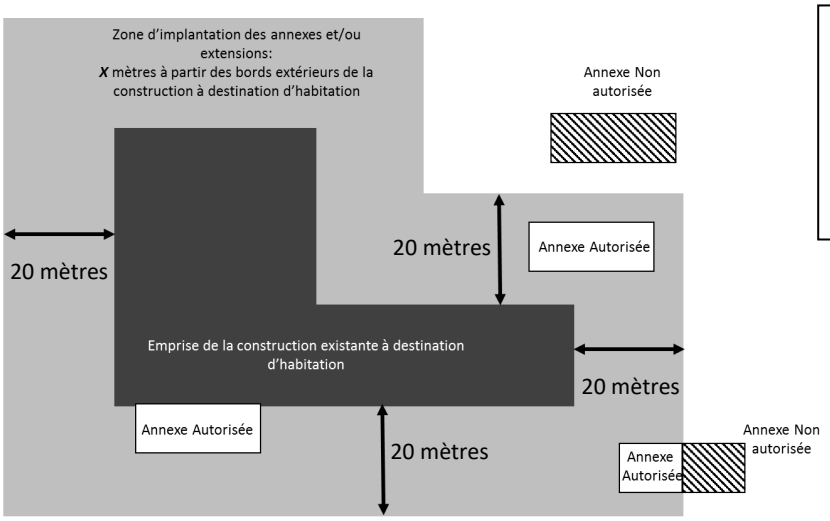
2.1 - Les constructions et installations techniques liées à la bonne gestion des secteurs naturels, boisés ou agricoles ;

2.2 - Sont autorisés, **une seule fois l'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (art L151-12 du Code de l'Urbanisme), aux conditions suivantes** :

- Qu'elle ait une existence légale,
- Qu'elle présente une surface minimale initiale de **70 m2**,
- D'être limité à **20 %** de l'existant, sans pouvoir excéder **300 m2 de surface de plancher totale** (construction initiale et extension comprise).
- De ne pas créer de logement supplémentaire ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions à usage d'habitation existantes à l'exclusion de tout changement de destination, conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

. **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin…etc.) ~~et piscines~~, des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées (visées ci-dessus), sont autorisées aux conditions suivantes :

- Dans la limite de 4**0 m² d'emprise cumulée** (emprise totale de toutes les annexes et piscines édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3.5 mètres de haut en tout point de la construction,
- Elles devront être édifiées **en** totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 2**0 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure ci-dessous.
- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.



■ Emprise de la construction existante à usage d'habitation
■ *Zone d'implantation* à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

. **Les piscines** en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées, si elles sont **édifiées dans la zone d'implantation** expliquée précédemment et si **le bassin de la piscine n'excède pas 40 m^2 d'emprise** (parois comprises).

2.3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

2.4 - Les installations et ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ;

2.5 - La restauration des ruines conformément à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme ;

2.6 - Les garages sont autorisés dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol par logement ;

2.7- La construction les ouvrages et les installations, les plateformes de stockage et les installations classées pour l'environnement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ;

2.8 - Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.
En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.9 – Dans les secteurs N du bord de mer, sont autorisés :
- les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer.
- les installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité.

2.10 - Dans le secteur **Nco**, seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation (identifiés dans le Plan de prévention des risques inondation), qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

2.11 - Dans le secteur **Nli**, les aménagements légers visés aux alinéas a, b, c, d et e de l'article R 121-5 du Code de l'urbanisme à condition d'être nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

2.12 - Dans le secteur **NL sont autorisées**:
- les constructions nécessaires à l'exploitation et au gardiennage d'un équipement collectif, sportif et de loisirs.
- les constructions liées à de l'hébergement touristique dans des structures légères à condition de limiter leur impact paysager et sur le site.

2.13 - Dans le secteur **NSe**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration intercommunale ;

Conformément aux dispositions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme sont autorisées, le changement de destination des forts présents dans ces secteurs :

2.14 - Pour le secteur **Nf** :
- le changement de destination du fort de la Cride liés à son ouverture au public dans le cadre de structures culturelles, ainsi que les aménagements et réhabilitations de l'ancien fort,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être

nécessaires aux activités présentes dans la zone.

2.15 - Pour les secteurs **Ns** :
- Les changements de destination des forts du Gros Cerveau liés à leurs ouvertures au public dans le cadre de structures d'enseignement et culturel.

Dans les secteurs de taille et de capacité limitée identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme sont autorisées :

2.16 - Dans le secteur **Nj**, les constructions de toute nature nécessaires à la gestion, à l'exploitation et au gardiennage du jardin zoologique.
La surface de plancher totale affectée aux constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 150 m2.

2.17 - Dans le secteur **Njo**, les constructions et installations liées à l'exploitation, à l'entretien, au gardiennage et au fonctionnement du jardin des oliviers (moulin à huile, four à cade, salle pédagogique et culturelle, sanitaires…), sans pouvoir excéder 300 m2 de surface de plancher.

2.18 – Dans le secteur **Nv,** les constructions et installations nécessaires à la bonne gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage (bureau d'accueil, blocs sanitaires, bâtiments techniques…).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET ~~VOIRIE~~ DESSERTE

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 - ~~Voirie~~ Desserte : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination ~~de la construction~~ de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et ~~doivent présenter~~ ~~des caractéristiques correspondant à leur destination~~ permettre la circulation des véhicules de secours.
~~Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.~~

Ces ~~accès~~ dessertes ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,

conformément aux dispositions du règlement du service des eaux, sauf dans les secteurs Ns et Njo, où elle pourra être alimentée par une ressource autonome.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage habitation ou les équipements publics dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :**

- **40 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A50 ;
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe des routes départementales (559 et 559b) ;
- **14 mètres** par rapport à l'axe des Voies Communales n°2 et n°9 projetées ;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer ;
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration de bâtiments à usage habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'urbanisme,
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.
- dans le secteur **Nj** pour l'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions qui ne respectent pas les règles indiquées ci-dessus.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

7.2.1 – dans le cas de construction de serres agricoles,

7.2.2 – dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la

date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

7.2.3 – pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.2.4 - dans le secteur **Nj** pour l'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions qui ne respectent pas les règles indiquées ci-dessus.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

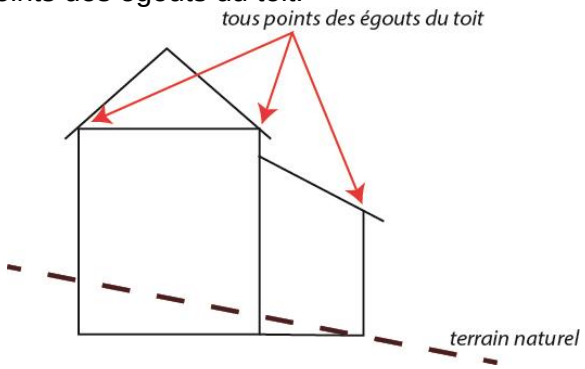
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé.~~ Se référer aux emprises autorisées dans l'article N2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **Conditions de mesure :**

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



Par terrain naturel il faut considérer :
- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 m**.
Toutefois en secteur **Nj**, une hauteur de **9 mètres** pourra être autorisée pour les serres.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises :

10.3.1 – dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

10.3.2. – pour les Constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt général liées à la vocation de la zone,

10.3.3 – pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tours de relais des faisceaux hertziens, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - **Dispositions générales :** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la l'harmonie du paysage naturel ou des perspectives.
Compte tenu de leurs particularités techniques, les serres ne sont pas concernées par ces dispositions.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée
Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou Vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.2 - Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures- terrasses non accessibles pourront être végétalisées.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et être constituées :
~~- soit de murets enduits sans joints de 0,5 m maximum de hauteur éventuellement surmontés de grillages,~~
- soit de murets de pierre sèche de 0,5 m maximum de hauteur éventuellement surmontés de grillages doublés d'une haie vive,
- soit d'un grillage.

11.4.2 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,50** mètre.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les ~~**capteurs solaires**~~ **panneaux photovoltaïques et solaires thermiques :**
~~sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.~~
~~En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.~~
Dans les périmètres de protection architecturale (en annexe du présent règlement), leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, ~~excepté pour les bâtiments publics.~~

11.5 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Ns, Nf, Nse, Nj, Njo, Nv et NL : Pour toute extension des constructions existantes à usage d'habitation se trouvant dans la trame paysagère, matérialisé dans les documents graphiques, qui entrainerait la disparition d'un arbre à haute tige, ce dernier devra être remplacé par un sujet de la même essence ou de qualité équivalente.

Cette préservation ne s'applique pas à des opérations de défrichement régulièrement autorisée en préalable à la reconquête d'anciennes restanques et qui seraient destinées à la création d'un verger ou d'une oliveraie par exemple.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ANNEXE 1 : AU RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

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

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. ~~Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.~~
Les exploitations agricoles horticoles devront disposer d'une Surface Minimale d'Assujettissement (S.M.A) citée ci-dessus.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.A., définie par l'arrêté ci-dessus évoqués, 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.

Autres définitions utiles :

Affouillement et exhaussement de sol :
Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m2 ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

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

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

Espace boisé classé :
Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les Espaces Boisés Classés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.
Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation.

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.

Bâtiment existant de caractère:
Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

R 111-27 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

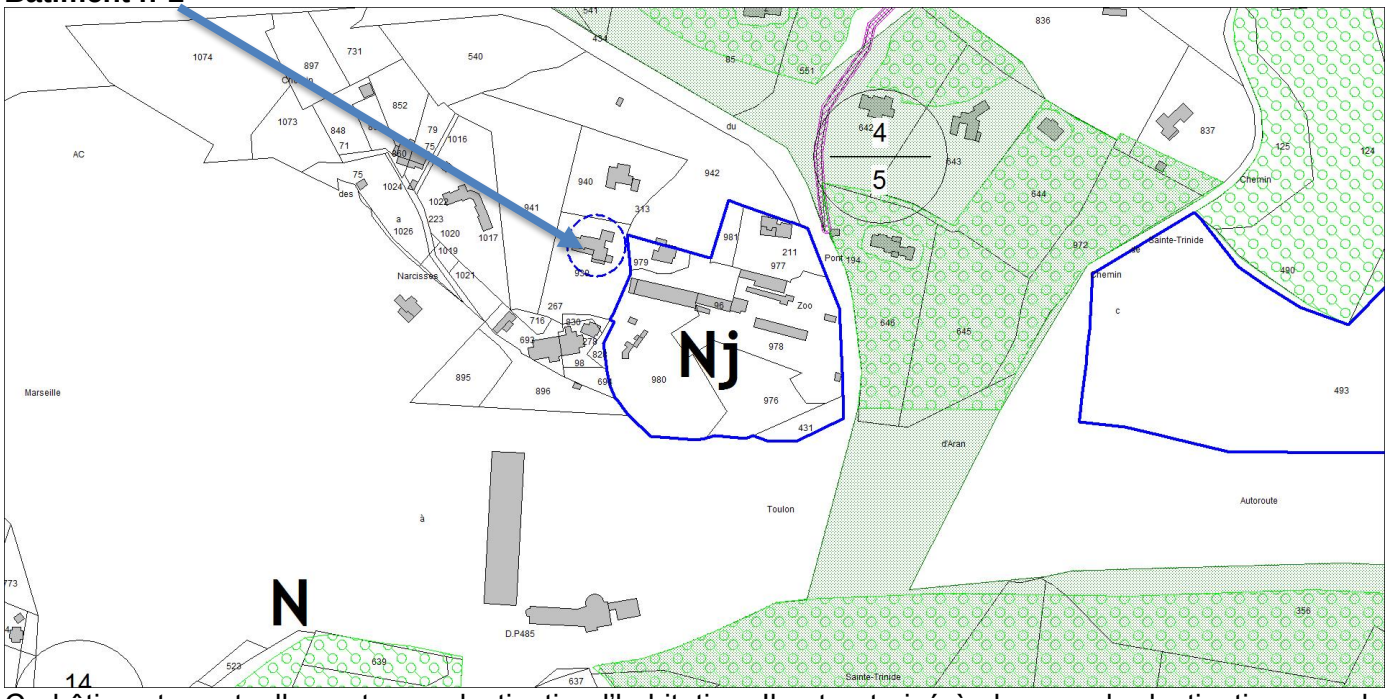
Bâtiment désignés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

Les bâtiments désignés dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme sont autorisés à changer de destination dans les conditions définies à l'article 2 de la zone agricole, à savoir ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Rappel : Conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, **l**e changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Bâtiment n°1

Bâtiment n°2



Ce bâtiment a actuellement pour destination l'habitation. Il est autorisé à changer de destination pour la destination bureau et la destination autres équipements recevant du public (au sens des articles R 151-27, R 151-28 et R 151-29 du code de l'urbanisme).

ANNEXE 2 : AUX RÈGLEMENTS DE TOUTES LES ZONES

<u>Dispositions constructives en zone à risque</u> :

En raison de la situation de la construction en zone à risque, il est de la responsabilité du propriétaire de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences en respectant les dispositions constructives énoncées ci-dessous.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour cette mise en sécurité sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par la construction, les travaux ou installations visés.

<u>Enveloppes :</u>

L'enveloppe des bâtiments doit être constituée par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de rédaction au feu MO, y compris pour la partie de façades incluses dans le volume des vérandas.

<u>Ouvertures</u> :

Toutes les baies et ouvertures, y compris celles incluses dans le volume des vérandas, doivent soit :
- être en matériaux de catégorie M0 ou M1 équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré ½ heure,
- pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions approuvées par le SDIS permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement une résistance de degré coupe-feu 1/2 heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

<u>Couvertures</u> :

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0 – ou équivalents européens – y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.
Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage sont interdits.

Les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 – ou équivalents européens – si la surface qu'ils occupent est inférieure à 25 % de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 - ou équivalents européens.
Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Conduites et canalisations diverses :

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant l'habitation doivent présenter une résistance de degré coupe-feu 1/2 heure.

Gouttières et descentes d'eau :

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.
Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents :
Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues :

Les barbecues fixes constituant une dépendance d'habitation, doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres, et être situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Réserves de combustible :

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions, seront également enfouies à une profondeur réglementaire. Aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux…), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

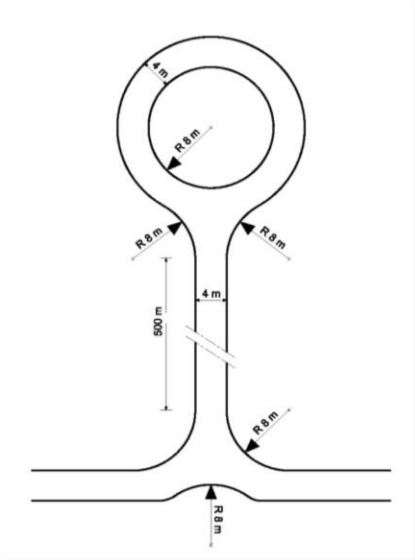
Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif.

Schémas des aires de retournement :

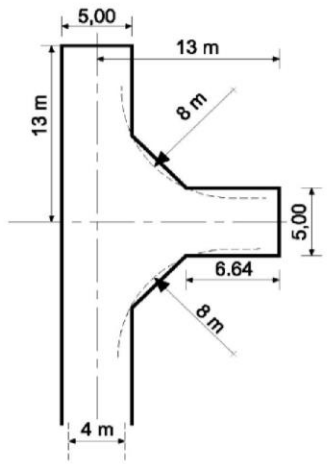
ANNEXES

AIRES DE RETOURNEMENT POUR VOIE ENGIN

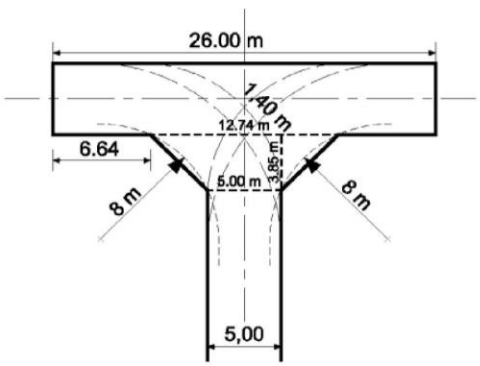
VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT



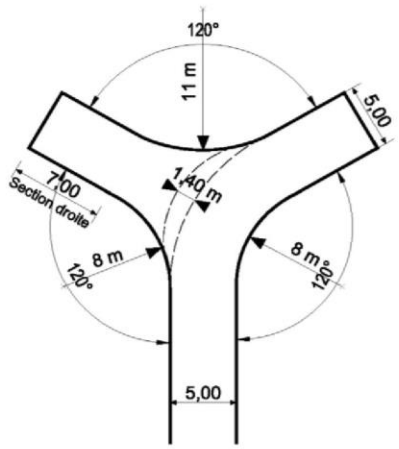
AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGINS DE 2,55 X 8,50 M



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGINS DE 2,55 X 8,50 M



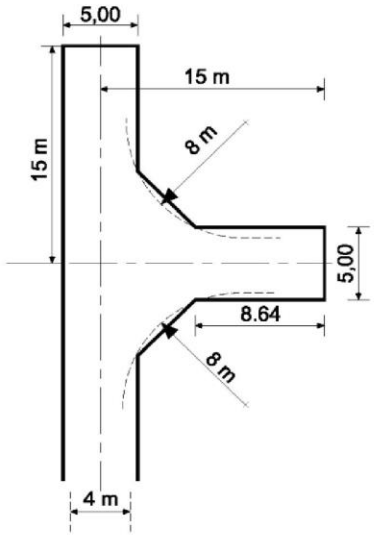
AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGINS DE 2,55 X 8,50 M



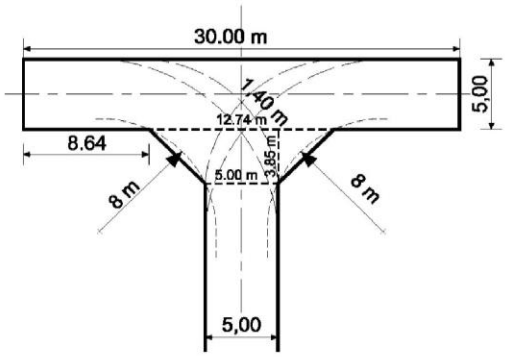
ANNEXES

AIRES DE RETOURNEMENT POUR VOIE ECHELLE

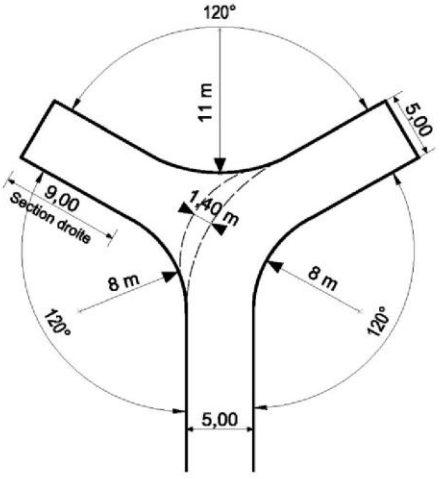
AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGINS DE 2,55 X 11 M



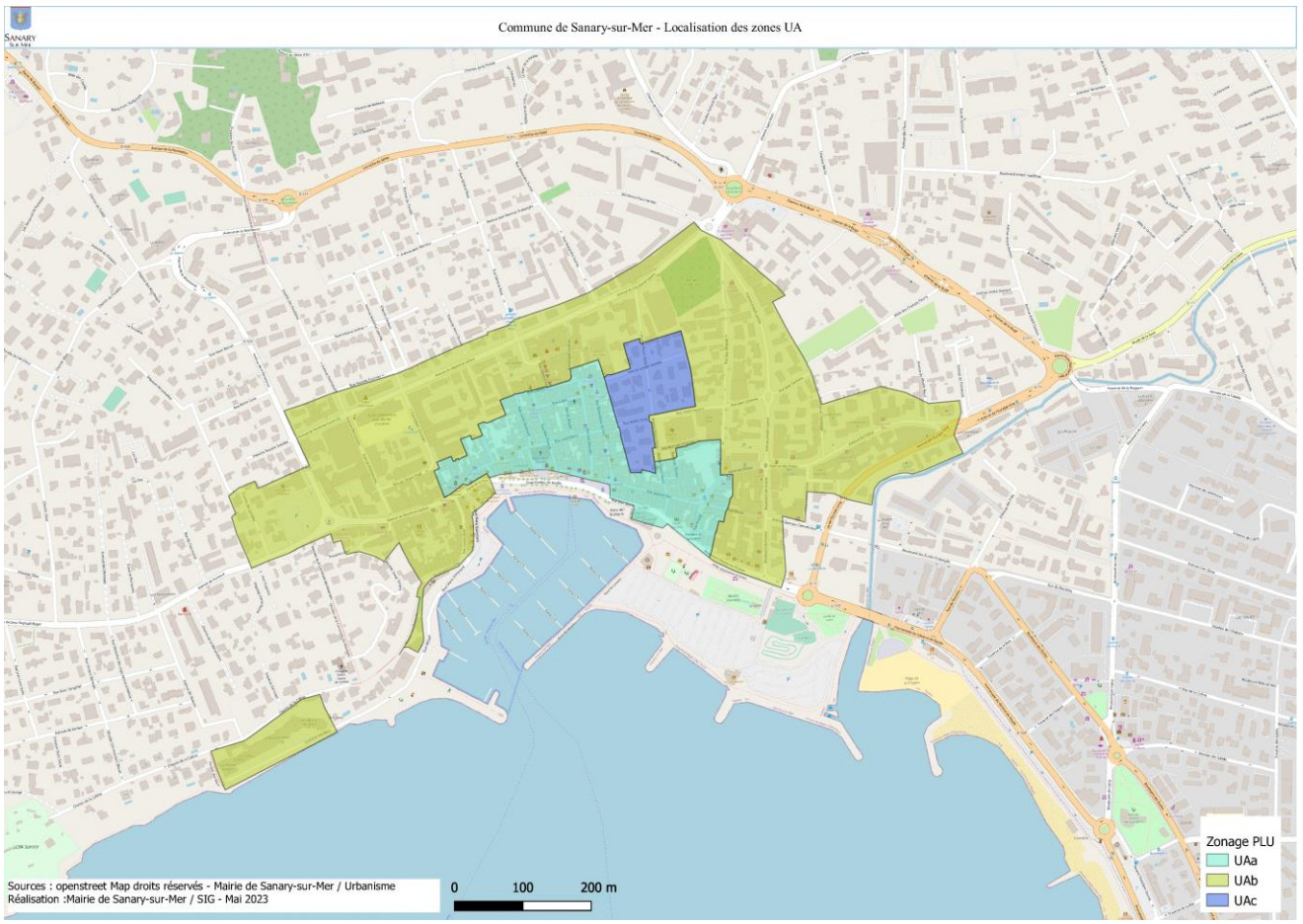
AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGINS DE 2,55 X 11 M

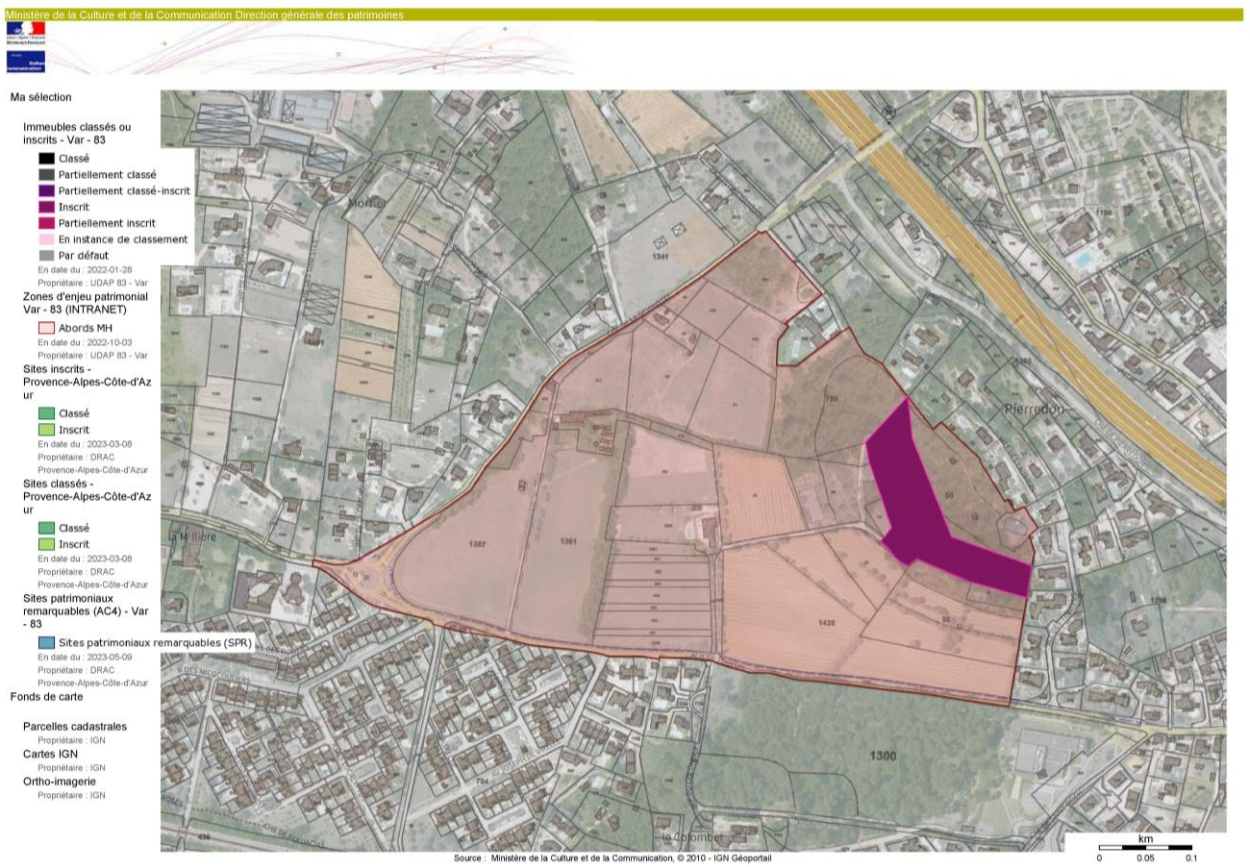


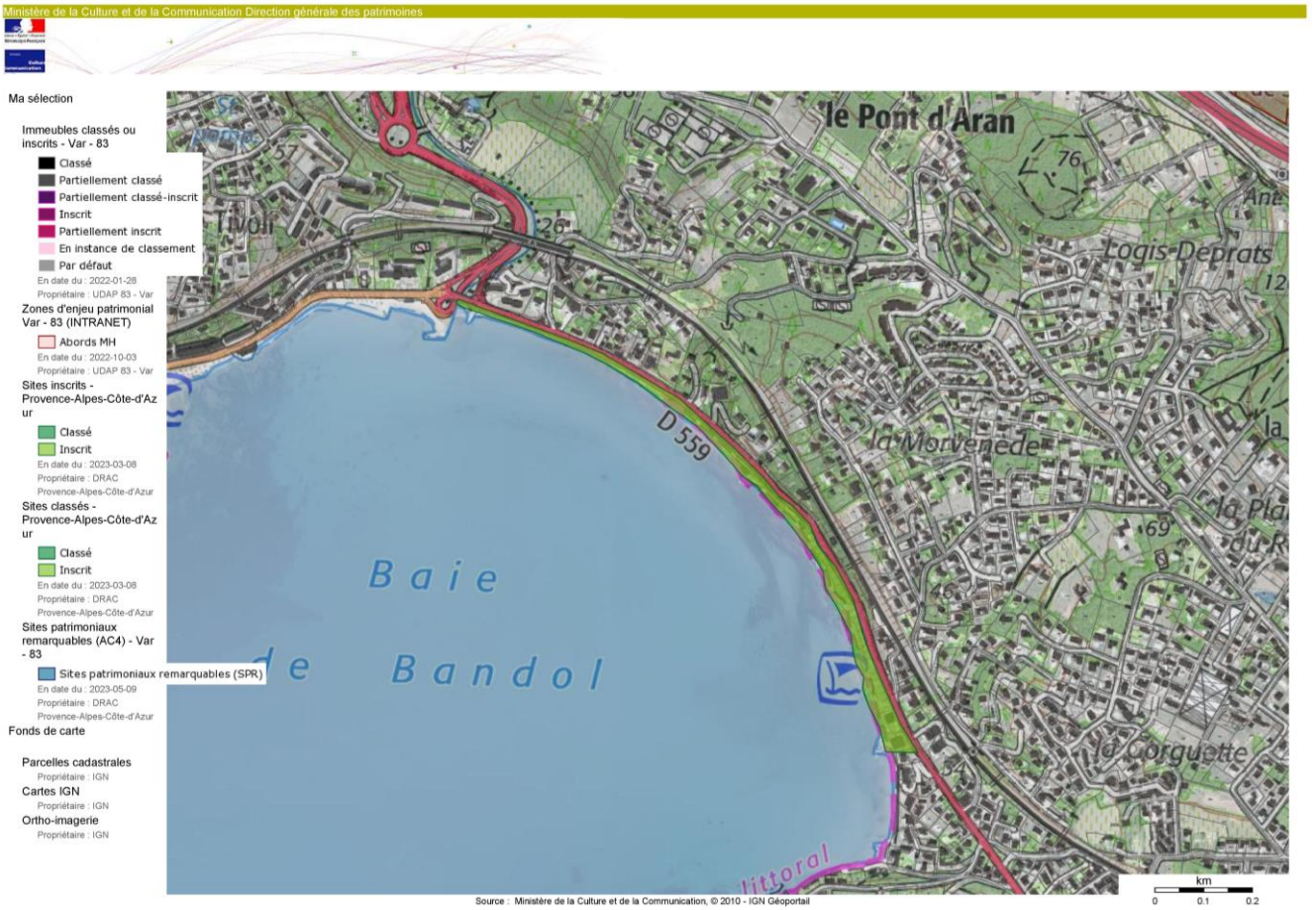
AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGINS DE 2,55 X 11 M

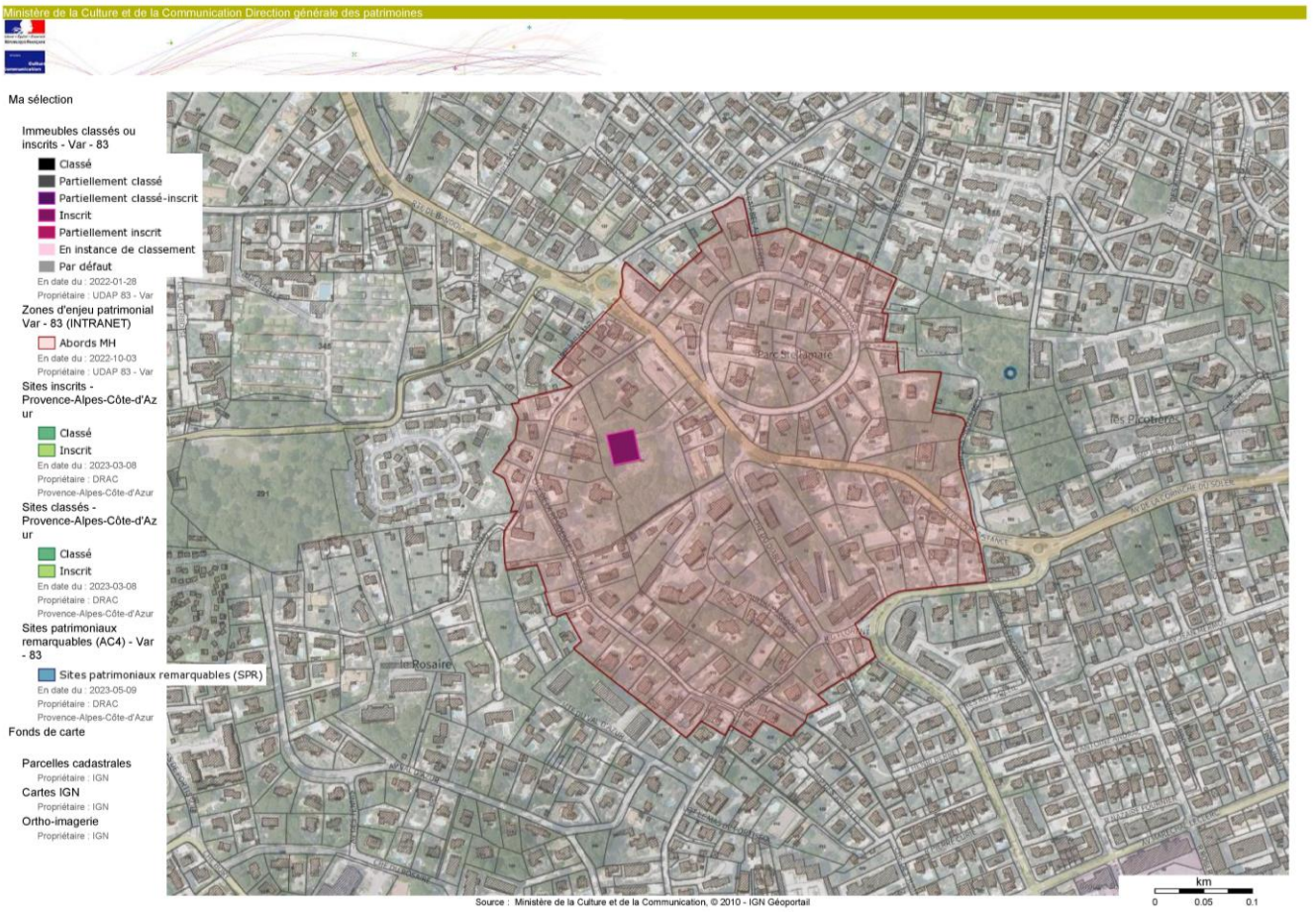


Périmètres de protection architecturale (article 11 des zones UA, UC UD, A et N) – délibération du 27 septembre 2023 :






Ministère de la Culture et de la Communication Direction générale des patrimoines
Ma sélection
Immeubles classés ou inscrits - Var - 83
Classé
Partiellement classé
Partiellement classé-inscrit
Inscrit
Partiellement inscrit
En instance de classement
Par défaut
En date du : 2022-01-28
Propriétaire : UDAP 83 - Var
Zones d'enjeu patrimonial Var - 83 (INTRANET)
Abords MH
En date du : 2022-10-03
Propriétaire : UDAP 83 - Var
Sites inscrits - Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Classé
Inscrit
En date du : 2023-03-08
Propriétaire : DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Sites classés - Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Classé
Inscrit
En date du : 2023-03-08
Propriétaire : DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Var - 83
Sites patrimoniaux remarquables (SPR)
En date du : 2023-05-09
Propriétaire : DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Fonds de carte
Parcelles cadastrales
Propriétaire : IGN
Cartes IGN
Propriétaire : IGN
Ortho-imagerie
Propriétaire : IGN
le Pont d'Aran
Logis Deprats
la Morvenède
D 559
Baie de Bandol
la Corguette
littoral
km
0 0.1 0.2
Source : Ministère de la Culture et de la Communication, © 2010 - IGN Géoportail


Ministère de la Culture et de la Communication Direction générale des patrimoines
Ma sélection
Immeubles classés ou inscrits - Var - 83
Classé
Partiellement classé
Partiellement classé-inscrit
Inscrit
Partiellement inscrit
En instance de classement
Par défaut
En date du : 2022-01-28
Propriétaire : UDAP 83 - Var
Zones d'enjeu patrimonial Var - 83 (INTRANET)
Abords MH
En date du : 2022-10-03
Propriétaire : UDAP 83 - Var
Sites inscrits - Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Classé
Inscrit
En date du : 2023-03-08
Propriétaire : DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Sites classés - Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Classé
Inscrit
En date du : 2023-03-08
Propriétaire : DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Var - 83
Sites patrimoniaux remarquables (SPR)
En date du : 2023-05-09
Propriétaire : DRAC Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Fonds de carte
Parcelles cadastrales
Propriétaire : IGN
Cartes IGN
Propriétaire : IGN
Ortho-imagerie
Propriétaire : IGN
Parc St Clamare
les Picotières
le Rosaire
km
0 0.05 0.1
Source : Ministère de la Culture et de la Communication, © 2010 - IGN Géoportail