VILLE DE TOULON

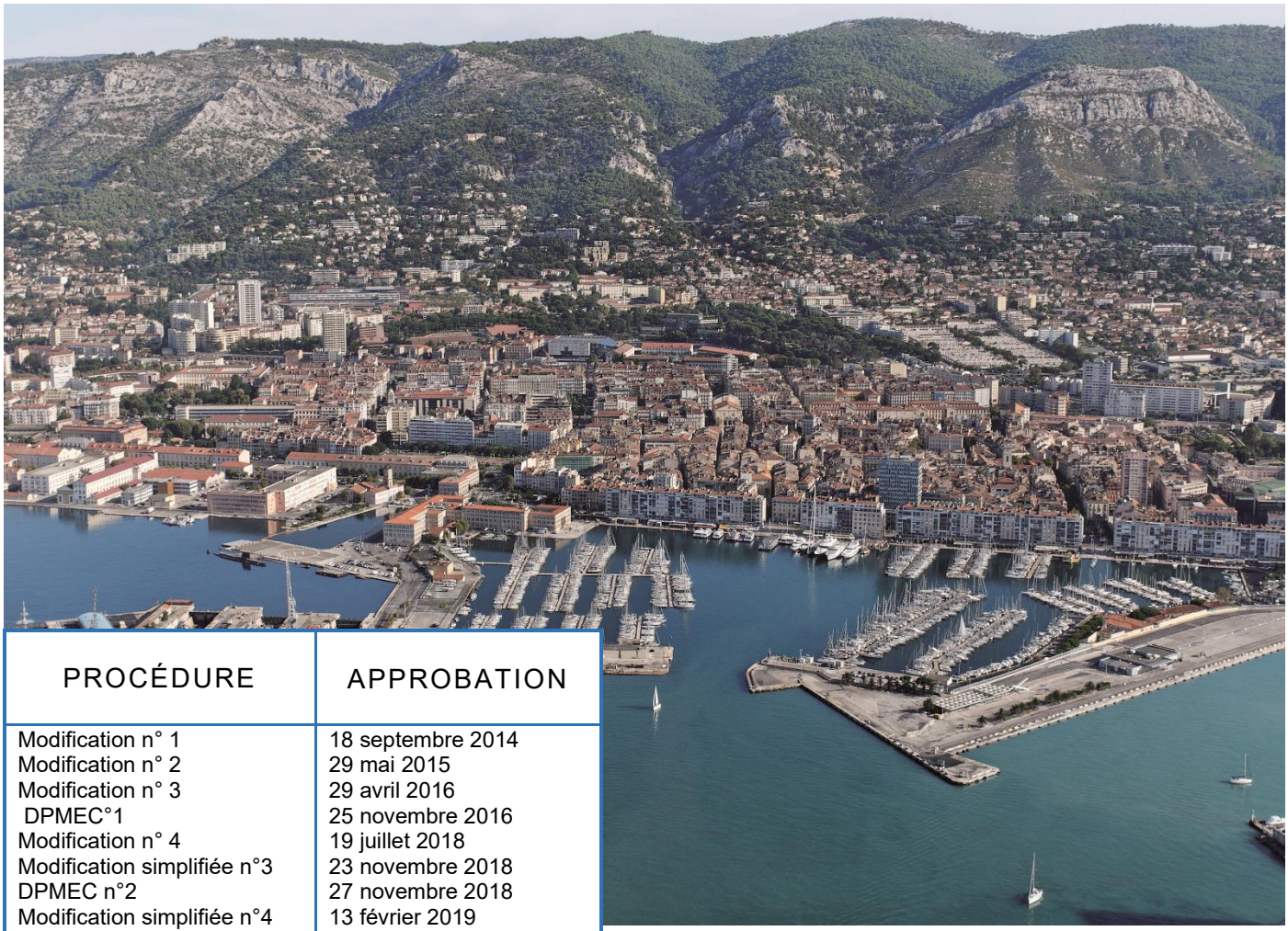
Métropole Toulon Provence Méditerranée

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

DOCUMENT N°4

RÈGLEMENT



PROCÉDURE	APPROBATION
Modification n° 1	18 septembre 2014
Modification n° 2	29 mai 2015
Modification n° 3	29 avril 2016
DPMEC°1	25 novembre 2016
Modification n° 4	19 juillet 2018
Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	13 février 2019
Modification simplifiée n°5	27 juin 2019
Modification n° 5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	28 septembre 2023
DPMEC Museum	27 juin 2024
DPMEC Anse Tabarly	27 février 2025
Modification n°6	27 mars 2025
Modification simplifiée n°9	

SERVICE PLANIFICATION URBAINE

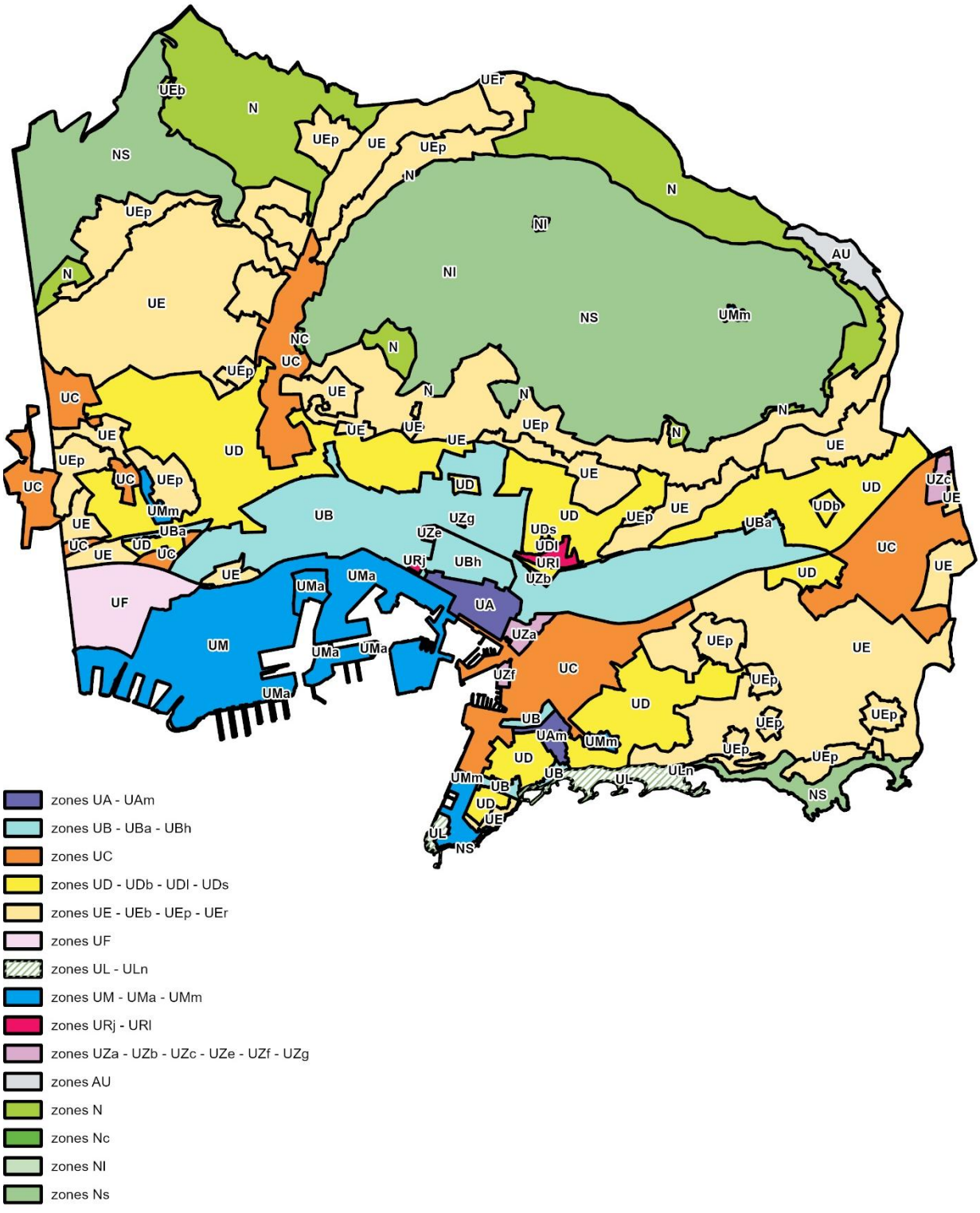
DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE
PROJETS URBAINS ET FISCALITE

Sommaire

INTRODUCTION 3
1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES 4
SECTION 1 : PORTÉE DE LA RÈGLE D'URBANISME 4
SECTION 2 : DISPOSITION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AMÉNAGEMENTS APRÈS CONSTRUCTION 5
SECTION 3 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ENVIRONNEMENTAL 14
2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16
ZONE UA 22
ZONE UB 30
ZONE UC 44
ZONE UD 56
ZONE UE 70
ZONE UF 84
ZONE UL 89
ZONE UM 94
ZONE UR 98
ZONE UZ 105
3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 116
ZONE AU 116
4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 122
ZONE N 122
5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER 127
6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 128
7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS 129
8 : LEXIQUE 132

INTRODUCTION

CARTE DU ZONAGE



1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

SECTION 1 : PORTÉE DE LA RÈGLE D'URBANISME

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Il réglemente les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol et définit les conditions de cette utilisation.

ARTICLE 2. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 3. DÉROGATIONS

Pour permettre la mise en sécurité ou en accessibilité des Établissements recevant du Public existants ainsi que la liaison entre un ERP existant et un nouveau projet, il ne sera pas fait application des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11-1-2 et 13. Les mêmes conditions sont applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.

Pour permettre la réalisation d'un chaînage périphérique ou l'isolation thermique des bâtiments existants par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Par ailleurs, le pourcentage de pente existant pourra être conservé. Sauf impossibilité technique, pour les bâtiments implantés à l'alignement de voies avec trottoir ou de voies et places piétonnes, cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir du 1er niveau. Pour les voies avec absence de trottoir cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir de 5,00 m au-dessus du sol.

ARTICLE 4. SERVITUDES DE COUR COMMUNE

Les servitudes de cour commune seront prises en compte dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Une distance de 4 m minimum entre deux constructions devra être respectée.

ARTICLE 5. RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS DE TERRAIN

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones, à l'exception de la zone UR.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AMÉNAGEMENTS APRÈS CONSTRUCTION

ARTICLE 1. EAUX PLUVIALES

1.1. - Prescriptions eaux pluviales (sauf en UA, UZa UZf, UZg et UM)

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, un terrain doit faire l'objet d'aménagements conformes à la règlementation en vigueur et à la limitation des débits évacués.

Même dans le cadre d'un réseau suffisant, une rétention est indispensable pour compenser l'imperméabilisation du sol.

Il n'est pas imposé de technique particulière de rétention, seul le volume et le débit de fuite sont imposés.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales standards (cuve béton, …) ou autres techniques dites « alternatives » de type puisard, tranchée drainante, bassin d'infiltration, sont encouragés lorsque aucunes contraintes techniques majeures ne s'y opposent.

Une fois le dimensionnement de la rétention justifiée par le calcul, le pétitionnaire devra définir la technique qu'il préconise (bassin paysager, bassin d'infiltration, …) et la faire valider par le service en charge du volet pluvial des permis de construire. Il appartient au pétitionnaire de gérer et de s'assurer qu'il n'y ait pas de débordement.

Dans le cas d'une absence de réseau, un raccordement en attente doit être réalisé pour permettre un raccordement ultérieur.

1.2. – Règle de conception

1.2.1. Définition de la surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée d'une unité foncière est l'ensemble des surfaces n'étant pas considérées comme un espace vert de pleine terre (Coefficient d'imperméabilisation de 0.2).

1.2.2. Définition des coefficients de ruissellement applicables : pluie d'occurrence de 10 ans

Type de surface	Valeur du coefficient C
Piscine	1,00
Toiture	0,90
Enrobés	0,90
Béton	0,85
Pavés, dalles, carrelages	0,70
Stabilise	0,65
Stationnement type « Evergreen »	0,50
Gravillons, graviers	0,50
Bois	0,40
Espaces verts (en pleine terre)	0,20

1.2.3. Choix de la solution à mettre en œuvre

Les différents cas de figure rencontrés sont présentés à l'Article 1.3

Le dispositif de rétention des eaux pluviales devra être, tant que possible, situé en point bas par rapport à l'ensemble des surfaces imperméabilisées.

Les techniques basées sur l'infiltration sont à favoriser lorsque les conditions hydrogéologiques locales le permettent : les contraintes géologiques étant importantes sur l'ensemble du territoire (hauteur de nappe et perméabilité très variables), seules des études de sols à la parcelle permettront lors de l'exécution de valider la mise en œuvre de ces solutions.

Conformément au Code civil, l'infiltration d'eaux dans le terrain naturel ne doit pas pénaliser les fonds avoisinants.

A titre d'information, les solutions suivantes sont admises (la liste n'est pas exhaustive) :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses non végétalisées,
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, puits d'infiltration,
- au niveau des voiries : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
- à l'échelle d'un lotissement : bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration),
- Systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Aucun type de rétention ne sera imposé. Néanmoins :
- Sauf contraintes techniques majeures et justifiées, les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage. Si le débit de fuite est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, il en va de la responsabilité du pétitionnaire de mettre en œuvre, une autre solution (doctrine MISEN). Ainsi, l'orifice simple devra nécessairement être mise en œuvre soit par un dispositif anti-colmatage, soit par tout autre dispositif fonctionnel et adapté à l'ouvrage (doctrine MISEN).
- La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.
- Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

1.3. – Principes de dimensionnement

1.3.1. Création de surfaces imperméabilisées sur terrain nu (cas des constructions neuves)

Mise en œuvre d'un système de collecte des eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet et canalisation jusqu'au dispositif de rétention.

Pour les constructions passant par une démolition totale du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité de la superficie du terrain imperméabilisé, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur ;

1.3.2 Faible surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol >30 m² et ≤170m²)*

Il faudra compenser l'augmentation du ruissellement par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales classiques ou d'autres techniques alternatives.

Volume utile de rétention imposé :

* Voir lexique

- ► Superficie du terrain ≤500m² : 3 m3
- ► Superficie du terrain ›500m² et ≤1050m² : 5 m3
- ► Superficie du terrain > 1050m² : Dimensionnement suivant l'article 1.5

1.3.3 Importante surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol > 170m²)

Dimensionnement suivant l'article 1.5.

1.3.4. Les permis d'aménager

Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l'imperméabilisation du projet. Dans le cas de contraintes techniques majeures et justifiées, la décomposition en sous-bassins de l'unité de rétention pourra être acceptée.

Le dimensionnement du bassin sera réalisé suivant les dispositions de l'article 1.5.

Pour rappel dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du permis d'aménager, serait supérieure à 10 000 m² la doctrine de la MISEN s'applique.

1.3.5. Extensions (à l'exception des surélévations et de la fermeture des volumes existants)

Seront considérées comme extensions toutes surfaces imperméabilisées supplémentaires dont les revêtements ont des coefficients de ruissellement supérieurs ou égaux à 0,70.

Ceci s'applique pour toutes les extensions comprises entre 30m² et 100m²

Volume utile de rétention imposé :

- ► Surfaces imperméabilisées ≤30 m2 = aucune rétention
- ► > 30m² et existant + projet ≤ 170m² sur un terrain ≤ 500m² = 3 m³
- ► > 30m² et existant + projet ≤ 170m² sur un terrain > 500m² = 5 m³
- ► > 30m² et ≤ 100m² et existant + projet > 170m² = 5 m³
- ► 30 m²< Surfaces imperméabilisées < 45 m2 = 2 m3
- ► Surfaces imperméabilisées ≥ 45 m² = 5 m3

Dans la mesure où un bassin de rétention est déjà existant, il ne sera demandé que le volume manquant.

1.3.6. Réaménagement de terrain sans modification des surfaces imperméabilisées :

Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) aux surfaces imperméabilisées existantes, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées sans engendrer de modifications notables des conditions de collecte et d'évacuation des eaux) pourront conserver leur rejet existant.

1.4. – Règles de conception des ouvrages de rétention

La solution « bassin de rétention » est la plus classique, cependant d'autres solutions ou techniques alternatives pourront être proposées par le pétitionnaire.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l'imperméabilisation du projet. Dans le cas de contraintes techniques majeures et justifiées, la décomposition en sous-bassins de l'unité de rétention pourra être acceptée.

D'autres ouvrages de rétention pourront être envisagés à la condition que leurs destinations soient la protection de l'unité foncière vis-à-vis d'un bassin versant amont important.

La conception du bassin devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques retenues par le pétitionnaire et mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Un dispositif de protection contre le colmatage sera aménagé pour les petits orifices, afin de limiter les risques d'obstruction.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement Lorsque les conditions le permettent, la surverse devra se faire, par épandage diffus sur la parcelle. Dans le cas contraire et de façon justifiée, les eaux pourront rejoindre le réseau public.

Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes des bassins d'arrosage ou de réutilisation le cas échéant.

Toutes les mesures seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

1.5. – -Modes de calcul

Le pétitionnaire effectuera ses calculs en se basant sur la note de calcul des bassins de rétention – Méthode des Volumes IT 77-284 éditée par la Commune de Toulon (Basée sur les relevés météo de Toulon La Mitre 1971-2007).

Pour rappel, dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du projet, serait supérieure à 1050 m², selon les préconisations de rédaction de la DDTM, la doctrine de la MISEN de la préfecture du Var relative à l'application de la rubrique 2150 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement s'applique.

1.6. Débit de rejets

1.6.1. Débit de fuite :

Dans le cas où les capacités hydrauliques du milieu récepteur ne permettent pas l'évacuation optimale des débits de pointe, la collectivité se réserve le droit d'imposer un débit de pointe maximum à ne pas dépasser, à savoir :

- ► Rejet dans le caniveau de la voirie ou sur la voirie limitée à 2 L/s (7.2 m3/h) maximum, si et seulement s'il n'existe pas de réseau souterrain à proximité,
- ► Rejet en milieu naturel type fosse, talweg, noue, ruisseau qui ne sont pas soumis à une autorisation préfectorale dans le cadre de la réglementation en vigueur sont limités à 2 L/s (7.2 m3/h) maximum,
- ► Rejet dans le réseau pluvial canalisé limité à 15 L/s (54m3/h) maximum et sous accord du service pluvial.

Les valeurs indiquées s'entendent comme des limites à ne pas dépasser, suivant le retour du service pluvial concernant des secteurs plus ou moins soumis aux risques de ruissellement urbain et d'inondation, ces valeurs peuvent faire l'objet de diminution.

Dans le cas d'une infiltration, le débit rejeté au milieu récepteur sera le débit d'infiltration déterminé par les caractéristiques du sol et les dimensions du dispositif d'infiltration.

1.6.2. Débit de surverse :

Afin de se prémunir contre une saturation excessive du domaine public engendrée par des ruissellements trop importants, la surverse des bassins de rétention doit être exclusivement prévue sur les parcelles impactées par les projets et en aucun cas sur le domaine public.

Les pétitionnaires doivent prévoir tous les ouvrages nécessaires à la gestion de ces eaux sur leurs unités foncières.

Par mesure dérogatoire, en présence d'un réseau communal suffisamment dimensionné et sous accord du service pluvial, le rejet de surverse peut être évacué dans le dit réseau.

1.7. – Cas des piscines, jacuzzis et spas domestiques

Le rejet des eaux de lavage des filtres est interdit dans le réseau pluvial.

Les vidanges (hors eaux de lavage des filtres) pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales ou vers un vallon pouvant les recevoir, par temps sec uniquement et à débit limité dans les conditions suivantes :

- ► Les eaux ne devront pas être traitées minimum 15 jours précédant la vidange,
- ► Les eaux peuvent être rejetées sur la voie publique, dans ce cas le débit sera limite à 2L/s,
- ► La vidange devra être interrompue en cas de pluie,
- ► La vidange des piscines et des filtres dans le réseau d'assainissement est interdit.

En cas d'impossibilité de rejoindre l'un ou l'autre des exutoires susvisés, les eaux de vidange pourront :

- être infiltrées de manière diffuse dans le sol de la propriété en fonction des caractéristiques du terrain, nature et pente.
- être pompées par une entreprise spécialisée.

1.8. – Cas des eaux souterraines

Il est interdit de rejeter les eaux de pompage de nappe souterraine ou de circulations d'eaux dans le réseau d'eaux pluviales.

Concernant les possibles impacts des opérations immobilières sur les eaux souterraines et cours d'eau naturels, les modalités d'informations et les services à consulter sont ceux de l'Etat par les relais auprès de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) du Var pour une meilleure gestion des impacts sur ce milieu naturel. Il s'agit d'une saisie auprès du Bureau de la police de l'eau au service eau et biodiversité.

1.9. – Prévention du ruissellement urbain / Accès aux parcelles

Pour la création ou la modification des accès des terrains situés en contre bas des voiries publiques les desservant ou dans le cas de niveaux en infrastructures, il est demandé la mise en place d'une contre pente sur la parcelle privative. Celle-ci doit être de 5 mètres à 3%, permettant de se prémunir du ruissèlement des eaux de la voirie publique sur le domaine privé.

ARTICLES 2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.1. Nuancier

Le nuancier contenu dans les annexes du PLU servira de référence pour harmoniser les couleurs dans la ville, qu'il

s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

2.2. Clôture

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant.

Sa hauteur ainsi définie ne pourra dépasser 2 m (mesurée dans l'axe de la travée si la voie ou le terrain est en pente). Dans les Espaces Boisés Classés, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une ganivelle. Dans les zones inondables, la clôture sera constituée uniquement d'un grillage.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un simple grillage ou d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant (cf. définition lexique).

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale. Sur le système non occultant ou sur le grillage pourra être fixé, côté intérieur, un brise-vue souple en matériau naturel. Celui-ci épousant le système à claire voie sur lequel il est fixé, ne dépassera pas en hauteur de cette partie de la clôture.

Sur voie, la clôture pourra être constituée d'un grillage. Elle pourra également être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 m maximum ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 m maximum s'il comporte un couronnement. L'ensemble pourra être surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant.

Des éléments pleins de clôture, maçonnés toute hauteur, pourront être acceptés :

- Des piliers
- Des éléments recevant les niches à compteur et les boîtes aux lettres
- Dans le cadre d'une reprise de clôture, dans le but d'un traitement à l'identique de l'existant
- Dans le cadre du repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

Sur voie bruyante, la clôture sera constituée d'un mur bahut ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,20 m maximum s'il est couronné, surmonté de panneaux anti-bruit transparents ou d'écrans acoustiques végétalisés. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive. Ce traitement pourra être poursuivi sur un retour de 3m si la parcelle est implantée à l'angle de deux voies.
Le long de l'autoroute, les murs pourront avoir une hauteur totale de 2m et seront traités dans l'esprit des murs anti-bruit autoroutiers, avec rainurage.

En zone naturelle : les clôtures seront posées à 30cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur sera limitée à 1,20m et elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer de pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels définis dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Sont soumises à déclaration préalable, les clôtures situées en secteur protégé (site classé, site inscrit, site patrimonial remarquable, abords des Monuments Historiques).

La hauteur de la clôture ainsi que son traitement pourront être différents dans les secteurs de plan de masse UZe, UZf et UZg ainsi que dans la zone UR et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif nécessitant une mise en sécurité.

2.3 Les antennes et équipements afférents

Les dispositions suivantes relatives aux antennes de télévision, paraboles, autres antennes et équipements afférents ne s'appliquent pas à la zone UZe, qui fait l'objet d'une règlementation graphique au plan masse, et écrite (cf. zone UZ).

2.3.1. Antennes de radiotéléphonie et équipements afférents

De manière générale, leur implantation sera à privilégier sur les toitures terrasses.

• Les antennes de radiotéléphonie

Leur nombre et leurs dimensions seront limités en fonction du contexte. Dans un souci d'insertion dans l'environnement bâti et non bâti, les antennes seront, de manière générale, implantées sans artifice d'intégration*.

a) *Sur toitures terrasses*

La distance du nu des façades à l'antenne sera au moins égale à la moitié de la hauteur de l'antenne (mât compris) par rapport au-dessus de l'acrotère.

Toutefois une distance inférieure pourra être acceptée sous réserve que l'antenne soit intégrée à des éléments techniques ou architecturaux existants permettant de limiter l'impact visuel dans le paysage et l'environnement.

b) Sur toitures à pentes

Par exception il pourra être étudié l'implantation d'antennes de radiotéléphonie. Leur impact visuel dans le paysage et l'environnement sera apprécié en tenant compte des émergences existantes (tourelles, souches…).

c) Autres cas

Leur implantation sera étudiée afin d'assurer leur intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

• Équipements afférents

1) Les armoires

a) *Les armoires sur toitures terrasses*

Elles seront de préférence implantées dans les locaux intérieurs à l'immeuble.

Elles pourront être tolérées en toiture sous réserve d'être positionnées au droit des éléments techniques existants en superstructure si leur volume n'excède pas celui de ces derniers. Dans ce cas, l'habillage ou le capotage devra intégrer la totalité des éléments techniques.

La distance du nu des façades à l'armoire sera au moins égale à deux fois sa hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère.

La hauteur de l'armoire n'excèdera pas 2,50 m par rapport au niveau de la toiture terrasse.

b) Les armoires sur toitures à pentes

Les armoires et tout autre dispositif seront obligatoirement installés dans les combles ou dans des locaux intérieurs à l'immeuble.

2) Les cheminements techniques et les garde-corps sur toiture terrasse

Le positionnement des cheminements techniques sera étudié en fonction de la composition d'ensemble des éléments techniques et de façon à minimiser les linéaires visibles. Les garde-corps seront revêtus d'une peinture mate, teinte grise, sauf dans le cas où ces éléments ne se silhouettent pas isolément et adoptent alors la couleur des superstructures auxquelles ils se rattachent.

* Voir lexique

2.3.2 Antennes de réception (terrestre, satellitaire…)

Elles seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur implantation en toiture ou en façade sera réglementée.

• Les antennes et paraboles en toiture

Leur nombre et leurs dimensions seront limités en fonction du contexte.

Pour les immeubles collectifs, le système de réception de la télévision (terrestre et satellitaire) sera collectif et limité à 2 types de réception par immeuble (deux pour la réception terrestre, deux pour la réception satellitaire).

a) Sur toitures terrasses

Elles seront :

- Soit fixées directement sur l'acrotère, sous réserve de ne pas en dépasser la hauteur et de ne pas nuire à la composition d'ensemble du ceinturage de la toiture ;

- Soit organisées dans une composition adaptée à la localisation et aux dimensions des éléments techniques et, moyennant un recul minimal de 2,50 m par rapport au nu des façades.

b) Sur toitures à pentes

Elles seront impérativement accolées ou intégrées aux souches ou autres éléments techniques existants ou à créer.

Elles devront s'inscrire dans le gabarit de ces éléments techniques.

Dans le cas où le bâtiment ne comporte pas de souche de cheminée ou d'éléments techniques existants, les antennes ou paraboles seront situées sur un mât positionné en recul de plus de 3 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

c) Autres cas

Leur implantation sera étudiée afin d'assurer leur intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

• Les antennes et paraboles en façades

Elles ne peuvent être envisagées que si le type et la forme d'antennes permettent de prévoir un module parfaitement intégrable à la modénature architecturale.

L'implantation des paraboles en façade est interdite, dans tous les autres cas.

ARTICLES 3. ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Un isolement acoustique est à prévoir dans les bandes bruyantes définies ci-dessous :

- L'A50 classée en catégorie 1
- L'A57 classée en catégorie 1
- DN8 classée en catégorie 2 et 3 suivant les tronçons
- D97 classée en catégorie 2, 3 et 4 suivant les tronçons
- D2008 classée en catégorie 4
- D29 classée en catégorie 3
- D42 classée en catégorie 3
- D46 classée en catégorie 2, 3 et 4 suivant les tronçons
- D62 classée en catégorie 3 et 4 suivant les tronçons
- D92 classée en catégorie 4
- D559 classée en catégorie 1, 2 et 3 suivant les tronçons
- D559 bis classée en catégorie 4
- D642 classée en catégorie 3
- D206 classée en catégorie 3
- D246 classée en catégorie 4

L'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figure en annexe du PLU.

SECTION 3 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ENVIRONNEMENTAL

ARTICLE 1. INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Les éléments identifiés dans l'inventaire du patrimoine au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme annexé au présent PLU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries...

La protection peut aller jusqu'à l'interdiction de démolir, la conservation d'éléments d'intérêt patrimonial identifiés ou à l'intégration du style architectural d'origine dans un nouveau projet.

- Les éléments de clôture existants (portails, murs, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés pour les clôtures nouvelles.

- Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Le projet doit, dans la mesure du possible, préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (arbres, allées plantées, fontaines, statues, calades, pigeonniers...)

ARTICLE 2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Pour les travaux projetés à proximité immédiate d'un espace boisé classé, il est nécessaire de veiller en tout temps à la préservation de cet espace. À cet effet, les techniques constructives et la gestion du chantier, notamment, devront tenir compte de cette contrainte.

ARTICLE 3. ESPACES VERTS PROTEGES

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires, de sécurité et d'obligations légales de débroussaillement.

Sauf obligations légales de débroussaillement et obstacle à la sécurité routière, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

Les restanques en pierre sèches destinées à maintenir la terre et la végétation sont le témoin de la culture en espalier d'espèces comme les agrumes, les oliviers. Privilégiant la biodiversité, confortant la tenue et l'entretien des terrains en pente, elles constituent des éléments remarquables du paysage. Elles devront être conservées.

ARTICLE 4. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

Un bâtiment régulièrement édifié doit avoir une existence légale, à savoir une construction édifiée :
- Avant la loi du 15 juin 1943, relative au permis de construire : preuve de l'existence légale à apporter ;
- Après la loi du 15 juin 1943 : conformément à l'autorisation d'urbanisme accordée.

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

2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE 1. CAMPING, CARAVANES ET RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS

Le camping, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs hors des terrains aménagés à cet effet, sont interdits, à l'exception de la zone UE.

ARTICLE 2. COMBLES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des combles, correspondant au volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, mesurée en bas de pente ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable. Néanmoins, les constructions existantes peuvent être réaménagées dans leur volume initial. Aucune porte-fenêtre ne peut être réalisée dans cette partie de construction.

En aucun cas il ne pourra être aménagé de logement entier dans les combles.

ARTICLES 3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Dans les centres de vie, l'emprise au sol* peut être majorée et l'article 11 réglemente les façades des RDC afin d'assurer la pérennité des commerces de proximité.

ARTICLE 4. STATIONNEMENT

4.1. Normes de stationnement applicables à l'ensemble des zones à l'exception des zones UA, UL, UM où il n'est pas fixé de règle, à l'exception des zones UZa, UZe, UZf et UZg disposant d'un règlement propre et à l'exception du secteur URj pour le stationnement deux roues uniquement.

- Le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de places préexistantes.

- Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.

- Dans les zones UB et UC : il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour les changements de destination définis à l'article R-123-9 du code de l'urbanisme ainsi que pour l'extension ou la surélévation de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics quand celles-ci n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher de plus de 30%.

- En dehors des zones UB et UC, dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour le surplus. En outre, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour le changement de destination de locaux inférieurs à 80 m² de surface de plancher.

- Dans la zone UD, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour l'extension ou la

* Voir lexique

surélévation de constructions ou installations nécessaires aux services publics qui n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher de plus de 30 %.

- Pour les projets situés en majeure partie dans une bande de 20 m de part et d'autre des axes des tubes du tunnel, l'obligation en matière de stationnement est divisée par 2. Les obligations en matière de stationnement 2 roues et d'aire de livraison sont maintenues.

4.1.1 Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	- 1 place VL*/80 m² de surface de plancher avec un minimum de : - 1 place par logement en UBh, UF, UZb et UZc - 1,5 places par logement en UB - 2 places par logement en UC, UD et UE - 1 place visiteur pour 8 logements en UD et UE Pour les projets de résidences séniors : 0,5 place minimum/logement créé. Pour les projets destinés à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services à caractère social : 1 place pour 4 hébergements. Pour les projets de résidences étudiantes : 1 place pour 3 logements.
Commerces Surface de plancher < 300 m² Surface de plancher > 300 m²	Pas d'obligation 1 place VL*/70 m² de surface de plancher + 1 aire de livraison sauf en UBh où il n'existe pas d'obligation
Artisanat Surface de plancher < 300 m² Surface de plancher > 300 m²	Pas d'obligation 1 place VL* /70 m² de surface de plancher + 1 aire de livraison
Bureaux	1 place VL*/ 80 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des caractéristiques du projet
Hébergement hôtelier	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements
Entrepôt	1 place VL* / 200 m² de surface de plancher
Industrie	1 place VL* / 150 m² de surface de plancher

VL * = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m², sauf pour les garages et aires de stationnement visés

à l'article UE6-2.

Les constructions à usage d'habitation, les places commandées sont autorisées pour autant qu'elles soient affectées à un même logement.

Sauf impossibilité technique justifiée, toute nouvelle construction ou aménagement dont la mise en œuvre entraîne la réalisation d'au moins 3 places de stationnement à l'air libre devront comporter au moins 30% de places éco-aménagées* afin de favoriser leur perméabilité et d'assurer ainsi l'infiltration et/ou l'évaporation des eaux pluviales.

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement locatif social.

Dès la mise en service du TCSP, en vertu du Plan de Déplacement urbain et en application des dispositions de l'article L151--36 du Code de l'urbanisme, seule une place par logement sera exigée dans un corridor de 500 m le long du TCSP.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

4.1.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues

À l'exception des maisons individuelles, il devra être prévu du stationnement pour 2 roues motorisées ou non.

Ce stationnement représentera 2 % de la surface de plancher créée pour tout projet neuf, pour toute extension ou changement de destination supérieur à 80 m² de surface de plancher ainsi que pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 300 m². Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

En secteur URj, ce stationnement représentera 1% de la surface de plancher pour tout projet neuf et pour toute extension.

4.2. Normes de stationnement applicables à la zone UZa

Dans la zone UZa, le stationnement est assuré dans les parkings souterrains existants.

4.3. Normes de stationnement applicables à la zone UZc

Se référer aux articles 4.1.1 et 4.1.2.
Cependant, sur les deux lots situés au Sud-ouest identifiés au plan de masse UZc, ainsi que sur le lot central (Clinique ORPEA), le stationnement pour véhicules motorisés pourra être mutualisé.

4.4. Normes de stationnement applicables à la zone UZe

- Le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant destiné à l'habitation, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

* Voir lexique

4.4.1. Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone UZe

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	1 place VL*/logement hors locatif social 0,5 place VL*/logement locatif social

VL * = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m².

4.4.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues en zone UZe

Le stationnement 2 roues (motorisés et non motorisés) représentera 2% de la surface de plancher créée pour tout projet à destination d'habitation. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

4.5. Normes de stationnement applicables à la zone UZf

Dans la zone UZf, le stationnement est assuré dans les parkings existants.

4.6. Normes de stationnement applicables à la zone UZg

- Le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant destiné à l'habitation, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

- Il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire (VL et 2 roues) pour les changements de destination ainsi que pour l'extension ou la surélévation de constructions quand celles-ci n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 30%.

4.6.1. Nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés en zone UZg

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	0,5 place VL*/logement
Commerces	Pas d'obligation
Artisanat	Pas d'obligation
Bureaux	0,5 place VL* / 80m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des caractéristiques du projet
Hébergement hôtelier	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements

VL * = véhicule léger

4.6.2. Nombre de places de stationnement pour les véhicules 2 roues en zone UZg

Le stationnement 2 roues (motorisés et non motorisés) représentera 1,5% de la surface de plancher créée pour tout projet à destination de bureau et 1% pour les services publics ou d'intérêt collectif. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

ARTICLE 5. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique seront à favoriser.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatiques) seront intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Sauf impossibilité technique et/ou patrimoniale justifiée, pour toute opération nouvelle à usage d'habitation collective de plus de 1000m² de surface de plancher, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet sur 20% minimum de la superficie des toitures sauf dans les zones UA, et UBh. Ce pourcentage inclut les cheminements techniques d'entretien.

Sauf impossibilité technique et/ou patrimoniale justifiée, pour toute opération de réhabilitation de plus de 500m² de surface de plancher, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet sauf dans les zones UA, UBh et URj.

Le pétitionnaire veillera à privilégier le confort d'été et d'hiver des constructions : l'apport de chaleur solaire recherché en hiver pour limiter l'utilisation du chauffage (parois vitrées, murs accumulateurs…) peut être régulé en été au moyen de protections solaires (avancées bâties, volets persiennés, treilles végétalisées et arbres d'ombrage) et de ventilation.

L'exposition et la prise en compte de l'albédo seront des critères permettant d'adapter les teintes en fonction de l'effet recherché. Ainsi il sera privilégié l'utilisation de certains matériaux de couleur claire afin de limiter les ilots de chaleur urbain.

Quelle que soit la destination, les ombrières photovoltaïques ainsi que toute avancée formant protection solaire au-dessus des balcons sont exclues du calcul de l'emprise au sol*, afin de favoriser leur mise en œuvre.

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, et sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales hermétique au passage des insectes (moustiques notamment) devra être installée pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective dans les zones UB (sauf UBh), UC, UD et UE.

* Voir lexique

ZONE UA

Tissu historique dense et un sous-secteur UAm Mourillon Centre.

Carte zone UA



ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie.

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 – Les constructions destinées à l'entrepôt.

4 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).

6– Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », seuls les changements de destinations au profit du commerce, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des services publics seront autorisés. Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.

L'aspect des devantures est précisé à l'article UA 11-2-1.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Accès et desserte

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès et la desserte peuvent être imposés par une des voies pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le fonctionnement des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assuré en dehors des emprises publiques et leurs accès peuvent faire l'objet de la réalisation d'aménagements particuliers de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

b) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : permis de construire, permis d'aménager, suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc…) doivent être souterrains.

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UA6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UA6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) Sauf cas de marges de recul portées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en limite de voie privée ou en limite des marges de recul.

2°) Exceptionnellement des bâtiments en retrait de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan ou de la limite de la voie privée, peuvent être autorisés :

- Pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies.
- Pour les bâtiments situés dans le cadre de l'aménagement de la totalité d'un îlot.
- Pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage urbain.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée en limites séparatives latérales et peut être implantée en limite séparative arrière. Des puits de lumière peuvent être réalisés.

Piscines et bassins d'agrément :
La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UA9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement, égale à la hauteur absolue.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UA 11.

2°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 18 m.

Elle est fixée à 12 m dans la zone UAm.

Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'urbanisme sans excéder celle des bâtiments contigus s'inscrivant dans l'ordonnancement des façades sur la voie.

ARTICLE UA11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

* Voir lexique

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

1 – Toitures et Superstructures

1.1 Toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

1-1-1- Toitures à pentes

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes avec des matériaux différents pourront être acceptées pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

1-1-2 Toitures terrasses

De façon générale, hors construction de style architectural contemporain, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter.

Par exception et sur des portions mineures, il pourra être fait usage de toitures terrasses implantées essentiellement en cœur d'îlot. Dans certains cas, elles pourront être réalisées côté rue mais en retrait par rapport à la façade.

Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public. Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

Dans le cas d'évidement des cœurs d'îlots, la réalisation de cour intérieure élevée d'un niveau peut être autorisée exceptionnellement. En aucun cas, elle ne pourra être surélevée ultérieurement. Le principe général étant d'éviter toute construction anarchique en cœur d'îlot afin de préserver la salubrité et l'ensoleillement des bâtis.

1-2 - Éléments techniques

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- Soit intégré dans le volume bâti

- Soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

2 - Façades

Dans un souci de cohérence, il faudra conserver l'unité des façades sur l'ensemble du linéaire viaire pour les

réhabilitations.

Pour les surélévations, les extensions et les constructions neuves, la composition de façade sera fonction du caractère des constructions avoisinantes.

Sur le domaine public, les saillies de balcons de 0,90 cm maximum peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Lorsque celle-ci aura été peinte, le ravalement prévoira sa restitution. Il est interdit d'enduire les murs de pierre de taille parementée.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite.
Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Tout système coulissant ou de volet roulant pour obturer les baies est interdit à l'exclusion des systèmes originels.

2-1 – Les devantures

À l'exception de certaines devantures «1900 » ou du siècle dernier « plaquées » sur les façades et dont la qualité justifie la conservation, la structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées sur le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », devront être animés par une vitrine.

2-2 – Coloration

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement des véhicules.

ARTICLE UA13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Non réglementé

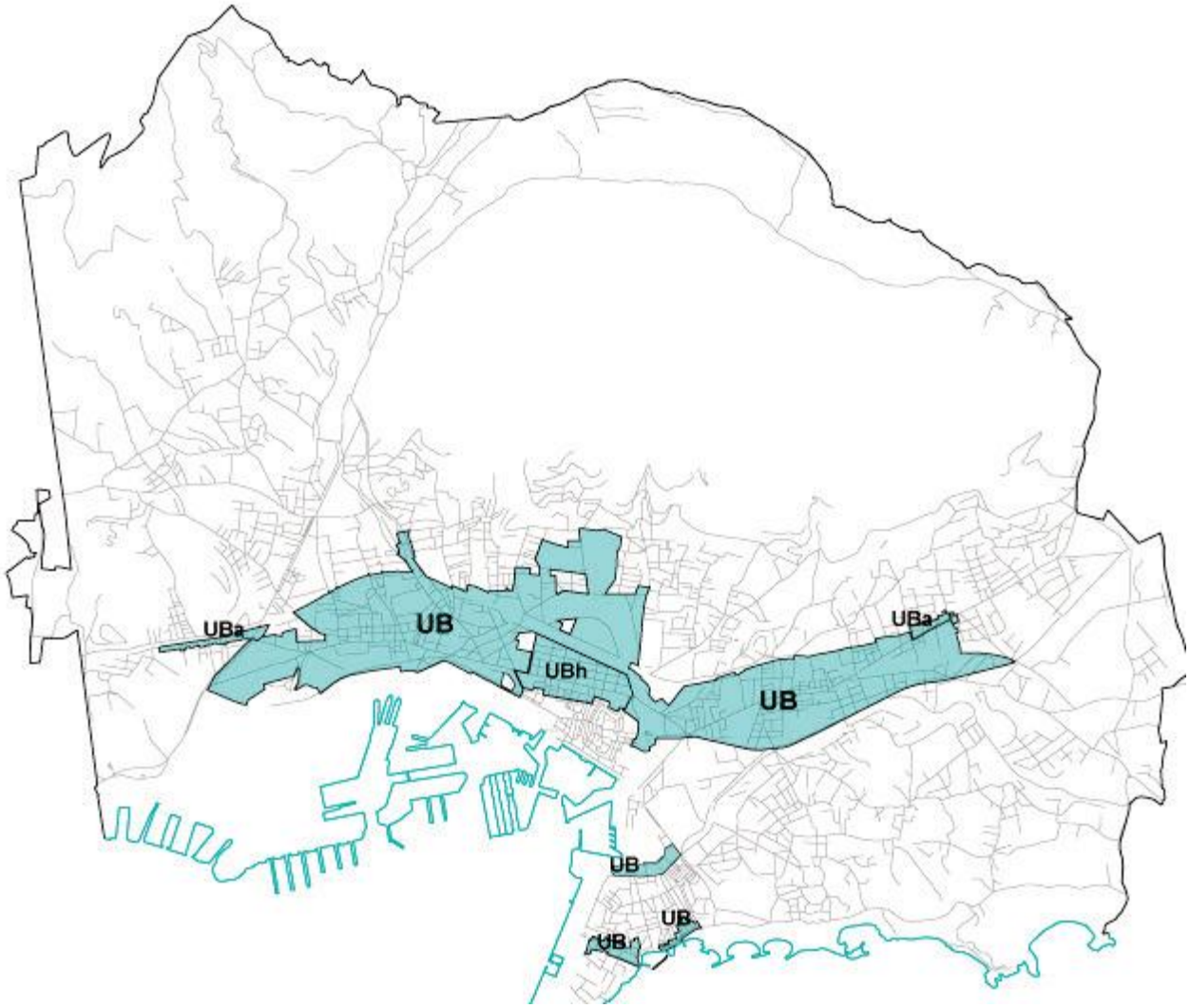
ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UB

Zone urbaine de Centralité comprenant des sous-secteurs UBa (Bd Herriot et Brunet) et UBh (quartier haussmannien).

CARTE ZONE UB



ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

1 – Les constructions destinées à l'industrie.

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 – Les constructions destinées à l'entrepôt.

4 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

7 – Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :
Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : PT 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », seuls les changements de destinations au profit du commerce, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des services publics seront autorisés. Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.

L'aspect des devantures est précisé à l'article UB 11-2-1.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat, hors zone délimitée pour le tunnel de Toulon.

Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdit à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe

servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une cote inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- Distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes ≥ 12m (localement 18m : PT 55 à 58).

- Présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/ décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/ décompression induite est à calculer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- La profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :

  - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur* inférieure à 25 m
  - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur* supérieure à 25 m

* profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries existantes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

b) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles d'intérêt privé desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'un aménagement pour un cheminement piétons adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UB6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UB6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) Dans la bande des 17 m, sauf cas d'espace boisé classé porté au plan ou de servitude d'utilité publique (qui se substitue à l'alignement), toute construction doit être implantée à l'alignement.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques.

À l'exception de ces retraits ponctuels, les façades sur voie devront obligatoirement être implantées à l'alignement. Les 2 derniers niveaux pourront être implantés en retrait.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet présente plusieurs alignements, le projet pourra opter pour une implantation sur un ou plusieurs alignements.

- Si le projet opte pour une implantation sur un seul alignement, l'implantation de nouvelles constructions ne sera possible que sur l'alignement choisi sur une profondeur maximale de 17m.
- Si le projet opte pour une implantation sur plusieurs alignements, l'implantation des constructions devra se faire sur les alignements choisis sur une profondeur maximale de 17m.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé ou de tout traitement architectural assimilable est à privilégier.

2°) Au-delà de la bande des 17 m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

À l'exception des constructions à usage d'habitation, l'implantation de nouvelles constructions est possible si, sur le même terrain, une construction est existante ou projetée dans la bande des 17 m de limite à limite.

3°) un retrait peut être autorisé :

3-1 Dans le cas d'un terrain qui présente, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 10m ou si le terrain ne présente pas d'alignement : les bâtiments pourront s'implanter différemment tout en s'intégrant harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3-2 Dans le cadre de l'aménagement d'un îlot.

3-3 Pour l'extension d'une construction (autre que celles interdites à l'article ub1) si elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante ainsi que pour une piscine ou un bassin d'agrément.

3-4 Pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1°) Dans une bande de 17 m, (hors débords de toiture de 50 cm maximum) à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, tel que défini à l'article ub6, toute construction nouvelle doit être implantée en limites sur la même profondeur.

Dans cette bande, des retraits ponctuels sur les façades ***avant et arrière*** peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur à condition d'être situés à minimum 5 m des limites séparatives latérales, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques.
Au-delà du rez-de-chaussée, implanté en limite séparative, un retrait sur toute hauteur peut être autorisé en façade latérale dès lors qu'il est justifié par des motifs de mitoyenneté, architecturaux, paysagers ou techniques.
Des puits de lumière peuvent également être réalisés.

L'implantation des protections solaires est libre.

Dans le cas d'un terrain pour lequel l'alignement se prolonge par une limite séparative, dans une bande de 17 m de profondeur (hors débords de toiture de 50 cm maximum), la construction projetée devra se limiter à la longueur de l'alignement.

2°) Au-delà de cette bande de 17 m (hors débords de toiture de 50 cm maximum)

Cas général :

La distance comptée horizontalement d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m.

Cependant toute construction peut être implantée sur une ou des limites séparatives si la hauteur de la construction en tous points n'excède pas 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux dans cette bande de 5 m.
Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.
L'implantation des protections solaires est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Construction à usage d'habitation :

Seules les constructions ne dépassant pas en tous points 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux pourront être implantées en limite(s) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 5 m. Aucune autre implantation n'est autorisée.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.
L'implantation des protections solaires est libre.

* Voir lexique

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

3°) Dans le cas visé aux articles UB6-3-1 et UB6-3-3, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 5 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol† de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, des implantations différentes peuvent être autorisées.

ARTICLE - UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale aux 2/3 de la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 5 m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UB11.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur se mesure à partir du niveau de la voie.

* Voir lexique
† Voir lexique

1°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 18 m en zone UB limitée à R+5, 12 m en UBa limitée à R+3 et 24 m en zone UBh limitée à R+7, combles* non compris.

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, la hauteur ainsi que les R+3, R+5 et R+7 s'apprécient par rapport au niveau de la voie.

Au-delà de la bande de 17 m à compter de l'alignement, de la limite qui s'y substitue, ou du front bâti observé, tel que défini à l'article UB6 :

- toute construction (hors usage d'habitation) implantée sur une ou des limites séparatives ne pourra pas dépasser 5m50 en tous points à compter du terrain naturel avant travaux dans une bande de 5 m à compter de la limite. Au-delà de cette bande de 5m, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur absolue.
- toute construction à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 5,50 m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux.
- toute construction à usage mixte comprenant l'usage d'habitation ne pourra pas dépasser 5,50m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux.

2°) Hauteur relative

2-1 La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps et protections solaires non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UB6, à l'exception des alignements futurs) opposé, ne doit pas excéder 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2-2 Dans le secteur UBh, cette différence ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2-3 Si la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, 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 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UB6 et parallèlement à la voie la plus large.
Lorsque la voie la plus étroite est en contrebas de la voie la plus large, les hauteurs (relative et absolue) pourront être dépassées sur une longueur de 17m, dans le respect de la continuité de la façade de la voie la plus large.

3°) Ces hauteurs pourront être dépassées

Pour des motifs d'urbanisme, à condition que le projet reste cohérent sur le plan architectural et que les dépassements n'excèdent pas celles des immeubles s'inscrivant dans l'alignement et l'ordonnancement des façades sur voie constituant le front bâti observé.

Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme, la hauteur maximale, définie dans les conditions ci-dessus des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est fixée à 24 m limitée à R+7.

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à

* Voir lexique

l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

1 – Toitures et superstructures

1-1 – Toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

1-1-1- Toitures à pentes

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

1-1-2 - Toitures terrasses

Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

En AVAP :
De façon générale, hors construction de style architectural contemporain, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter.
Par exception et sur des portions mineures, il pourra être fait usage de toitures terrasses implantées essentiellement en cœur d'îlot. Dans certains cas, elles pourront être réalisées côté rue mais en retrait par rapport à la façade. Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public. Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

1-2 - Eléments techniques

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- Soit intégré dans le volume bâti
- Soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère.

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant Elles ne sont pas autorisées dans le secteur UBh

2- Façades

Il pourra être admis des galeries en rez-de-chaussée si elles sont délimitées par un portique.

L'ouverture totale des façades en rez-de-chaussée sur plusieurs côtés est interdite.

Dans le cas d'un immeuble implanté à l'alignement de plusieurs voies, la réalisation d'un pan coupé à chaque angle ainsi que le traitement en retrait du ou des derniers niveaux sont à privilégier afin de permettre une meilleure adaptation architecturale du projet, en assurant une continuité visuelle de chaque front bâti.

Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Lorsque celle-ci aura été peinte, le ravalement prévoira sa restitution. Il est interdit d'enduire les murs en pierre de taille parementée.

A l'exception des maisons individuelles, la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures.

En UBh, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) sur le domaine public peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol avec une profondeur de 0,50 m maximum.

En UB et UBa, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade.

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre, à l'exception des logements situés en rez-de-chaussée mono-orientés sur voie.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Dans le secteur UBh, les percements des baies doivent obligatoirement être verticaux. Les baies doivent être obturées

par des persiennes développantes ou brisées en tableau à l'exclusion de tout système coulissant ou de volet roulant. D'autres formes de baies et de système d'occultation peuvent être envisagés pour des projets de style architectural contemporain.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

Dans les centres de vie définis au document graphique, au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

2-1 – Les devantures

À l'exception de certaines devantures «1900 » ou du siècle dernier « plaquées » sur les façades et dont la qualité justifie la conservation, la structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées sur le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », devront être animés par une vitrine.

2-2 – Coloration

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

3– Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

ARTICLE UB13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*, à l'exception des parcelles à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics, du sous-secteur UBh et au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme.

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés.

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

- Les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings devront être aménagées en espaces verts, dont 35% maximum de cette surface pourront être aménagés en terrasses privatives (non végétalisées). Les plantations devront être adaptées à une épaisseur de substrat de 20 cm minimum. Dans ce cas, les végétaux choisis devront présenter des caractéristiques de développement racinaire et aérien, de résistance (dessèchement et besoins hydriques) garantissant leur pérennité.

Toutefois, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif justifiant de l'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire pourront déroger à cette règle.

- Les surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives les agrumes et fruitiers seront privilégiés.

- Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :
* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

* Voir lexique

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs) et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

- Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

- En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UC

Zone de tissu diversifié rassemblant grands et petits collectifs

Carte zone UC



ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

3 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière

4 – Les constructions destinées à l'entrepôt

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.

6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Chute de Pierres et de Blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du Ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Dans le secteur P4 (les Ports) sont autorisés les ouvrages d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation portuaire du site.

ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries existantes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

b) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- La largeur des voies nouvelles d'intérêt privé desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'un aménagement pour un cheminement piétons adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.
- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

1) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux publics de distribution (électricité, TIC, téléphone,) doivent être souterrains.

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UC6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UC6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 5m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum
- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée
- Les places de stationnement à l'air libre
- Les modénatures.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

* Voir lexique

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

- Les ombrières végétalisées visées à l'article UC13

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée

- Les places de stationnement à l'air libre

- Les modénatures.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative doit être :
- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale aux 2/3 de la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 5m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

À l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière
- 40% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social
- 60% de la superficie de l'unité foncière pour les établissements publics hospitaliers
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UC11.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

1°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 15 m limitée à R+4, combles non compris*

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, ce R+4 s'apprécie par rapport au niveau de la voie.

2°) Hauteur relative

1) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UC6 à l'exception des alignements futurs) opposé, ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, 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 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UC6 et parallèlement à la voie la plus large.

3°) Ces hauteurs pourront être dépassées

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

* Voir lexique

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1 – Toitures et superstructures

1-1 - Toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

1-1-1 - Toitures à pentes

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

1-1-2 - Toitures terrasses

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.
La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions des bâtiments.

1-2 - Éléments techniques

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- Soit intégré dans le volume bâti

- Soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère.

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :
- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.

- A l'exception des maisons individuelles, la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures.

- Sur le domaine public, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :
  - 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
  - 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
  - 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade.

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

2-1 – Les devantures

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

2-2 – Coloration

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

ARTICLE UC13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

A l'exception des terrains accueillant des activités portuaires, au moins 30% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

Cette surface est portée à 15 % pour les établissements publics hospitaliers et 25% pour les autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Ce pourcentage ne s'applique pas :

- Aux voies de lotissement qui seront plantées d'arbres au moins sur un des bas-côtés qui génèrera de l'ombre à la voie, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.
- Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée.

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés.

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

* Voir lexique

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m².

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives les agrumes et fruitiers seront privilégies.

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises du projet seront réimplantées sur le terrain et positionnées sur le plan paysager.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, fabriques de jardin, ferronneries, statuaires, poteries…) seront préservés ou déplacés.
Les restanques en pierre sèche, destinées à maintenir les terres et la végétation, caractérisant les espaces naturels pentus, seront préservées.
Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

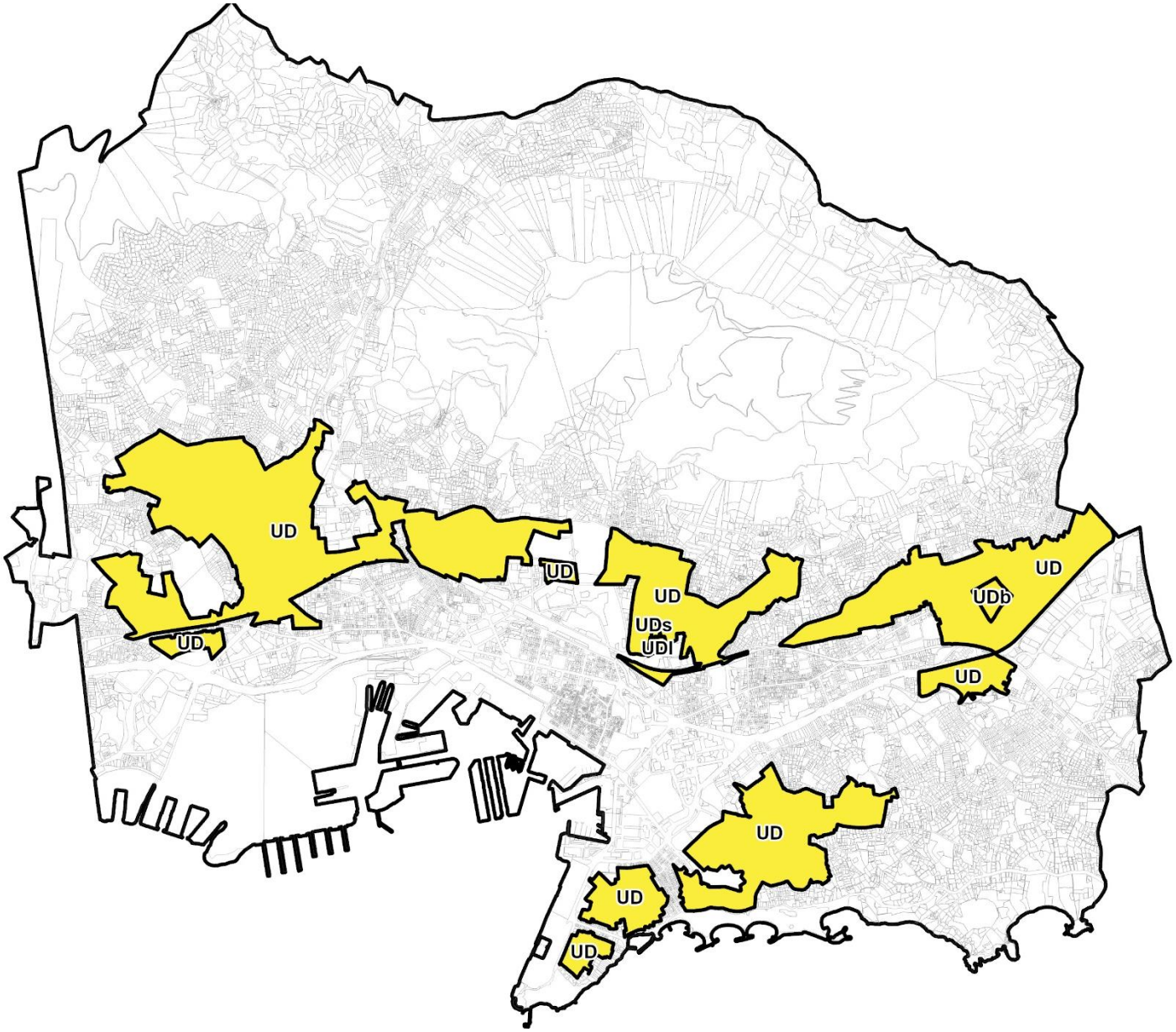
Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UD

Zone intermédiaire de petits collectifs et de pavillonnaires comprenant les sous-secteurs UDb (Brunet), UDl (Loubière) et UDs (social)

Carte zone UD



ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

3 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière

4 – Les constructions destinées à l'entrepôt

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdit à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;

- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries existantes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

b) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles d'intérêt privé desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'un aménagement pour un cheminement piétons adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

b) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux publics de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc.…) doivent être souterrains.

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UD6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UD6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 5m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.
- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+2 et les R+1.
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée
- Les places de stationnement à l'air libre
- Les modénatures
- Les ombrières photovoltaïques implantées sur les dalles de stationnements en surplomb.

* Voir lexique

2°) Dans le cas des terrains présentant soit une forte déclivité, soit positionnés en contrebas ou contre haut de la voie, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les deux situations suivantes (conditions non cumulatives) :

- Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente < 18%, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte

- Lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.

Pour les terrains en contre-haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.

Pour les terrains en contre-bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.

En cas d'impossibilité par rapport à la longueur du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement et se justifiera par une insertion paysagère de qualité.

3°) Dans l'habitat en bande la construction projetée tiendra compte des caractères dominants du bâti environnant afin d'assurer la continuité du front bâti.

4°) Dans les secteurs UDb et UDl, l'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement des voies suivantes : boulevard de la Démocratie, boulevard Ferdinand de Lesseps, rue Élysée Roere et avenue Picot sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs ou retraits ponctuels de façades.

5°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à :

- 4 m dans le cas général
- 6 m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m² de surface de plancher

Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+2 et les R+1

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

- Les ombrières végétalisées visées à l'article UD13

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*

* Voir lexique

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée

- Les places de stationnement à l'air libre

- Les modénatures.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Cas particuliers :

1. Pour les tènements fonciers présentant, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 15 mètres, la construction sur une seule limite séparative de l'unité foncière objet du projet est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 m en tous points sur la limite sur une distance maximale de 6 m ou un tiers de la longueur de celle-ci si elle est supérieure à 18 m.

Cette disposition ne s'applique pas :
- Si le terrain d'assiette est en contre haut de plus d'un mètre sur la limite
- Si le terrain est issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU
- Pour les terrains dont la longueur au droit de l'alignement se limite à un accès ou qui ne présentent pas d'alignement.

2. Dans l'habitat en bande, l'implantation en limites séparatives est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :
- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

4. Dans les secteurs UDb et UDl, toute construction nouvelle doit être implantée en limite dans la bande de 18 m de profondeur à compter des alignements définis à l'article UD6-3 ; au-delà de cette bande de 18 m, la construction sera implantée à 5 m minimum des limites séparatives ou sur une limite séparative si la hauteur de la construction en tout point n'excède pas 3 m dans cette bande de 5 m.

5. Une distance inférieure peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 4 m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les hébergements hôteliers, une distance inférieure peut être autorisée.

Dans les secteurs UDb et UDl, il n'est pas fixé de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

À l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder :

1. **Habitation :**

- **Terrain dont la superficie est ≥ 1000m² :**

25% de la superficie de l'unité foncière

35% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

- **Terrain dont la superficie est < 1000m² :**

30% de la superficie de l'unité foncière

40% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

- **Terrain dont la superficie est < 1000m² mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU :**

25% de la superficie de l'unité foncière

35% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

2. **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et hébergements hôteliers :**

50% de la superficie de l'unité foncière

3. **Toutes autres destinations :**

30% de la superficie de l'unité foncière.

4. **Cas particuliers :**

Secteur UDb : 45% de la superficie de l'unité foncière. Secteur UDI et UDs : 40% de la superficie de l'unité foncière

Centre de vie : 40% de la superficie de l'unité foncière si le rez-de-chaussée de la construction est à usage commercial ou artisanal.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

* Voir lexique

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UD11.

Pour les constructions nouvelles dont une façade est implantée à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

Dans le secteur UDb, sur le site de l'hôpital Font Pré, la hauteur se calcule au niveau de l'avenue Picot en son point le plus bas sur le confront de la parcelle.

1°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9 m limitée à R+2, combles non compris*.

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, ce R+2 s'apprécie par rapport au niveau de la voie.

Dans l'habitat en bande, une hauteur différente est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

Pour l'hébergement hôtelier, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m et pourra être portée à 12 m par rapport au TN en R+3 sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.

Dans les secteurs UDb, UDl et UDs, la hauteur maximale est fixée à 14 m, combles* non compris.

Pour accompagner l'activité à vocation touristique des établissements hôteliers, il est autorisé l'installation de pergola bioclimatique en toiture nonobstant la hauteur existante.

2°) Hauteur relative

1) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UD6, à l'exception des alignements futurs) opposé ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans les secteurs UDb et UDl, il n'est pas fixé de hauteur relative. Il en est de même pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et les hébergements hôteliers.

2) Si la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, 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 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UD6 et parallèlement à la voie la plus large.

* Voir lexique

3°) Ces hauteurs pourront être dépassées

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressant du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement* seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1 – Toitures et superstructures

1-1 - Toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

1-1-1 - Toitures à pentes

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

1-1-2- Toitures terrasses

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

* Voir lexique

1-2 - Eléments techniques

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- Soit intégré dans le volume bâti

- Soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m

- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.

A l'exception des maisons individuelles, la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures.

Sur le domaine public, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;

- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;

- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade.

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour

répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

Dans les centres de vie définis aux documents graphiques au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

2-1 – Les devantures

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).
Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.
Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

2-2 – Coloration

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

3 – Les clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

ARTICLE UD13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au moins 35% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

Cette surface est portée à 25% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²

* Voir lexique

- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Ces pourcentages ne s'appliquent pas :

- Aux voies de lotissement qui seront plantées d'arbres au moins sur un des bas-côtés qui génèrera de l'ombre à la voie, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.
- Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée.

Est pris en compte pour le calcul de ces superficies, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés.

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m².

Pour tout programme de logements neufs de plus de 800m² de surface de plancher, l'implantation de ces arbres sera à privilégier dans les zones non aedificandi de 6m visées à l'article UD7. Un traitement qualitatif sera recherché afin de limiter l'impact du projet sur les propriétés riveraines.

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives les agrumes et fruitiers seront privilégies.

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises du projet seront réimplantées sur le terrain et positionnées sur le plan paysager.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, fabriques de jardin, ferronneries, statuaires, poteries…) seront préservés ou déplacés.

Les restanques en pierre sèche, destinées à maintenir les terres et la végétation, caractérisant les espaces naturels pentus, seront préservées.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs) et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

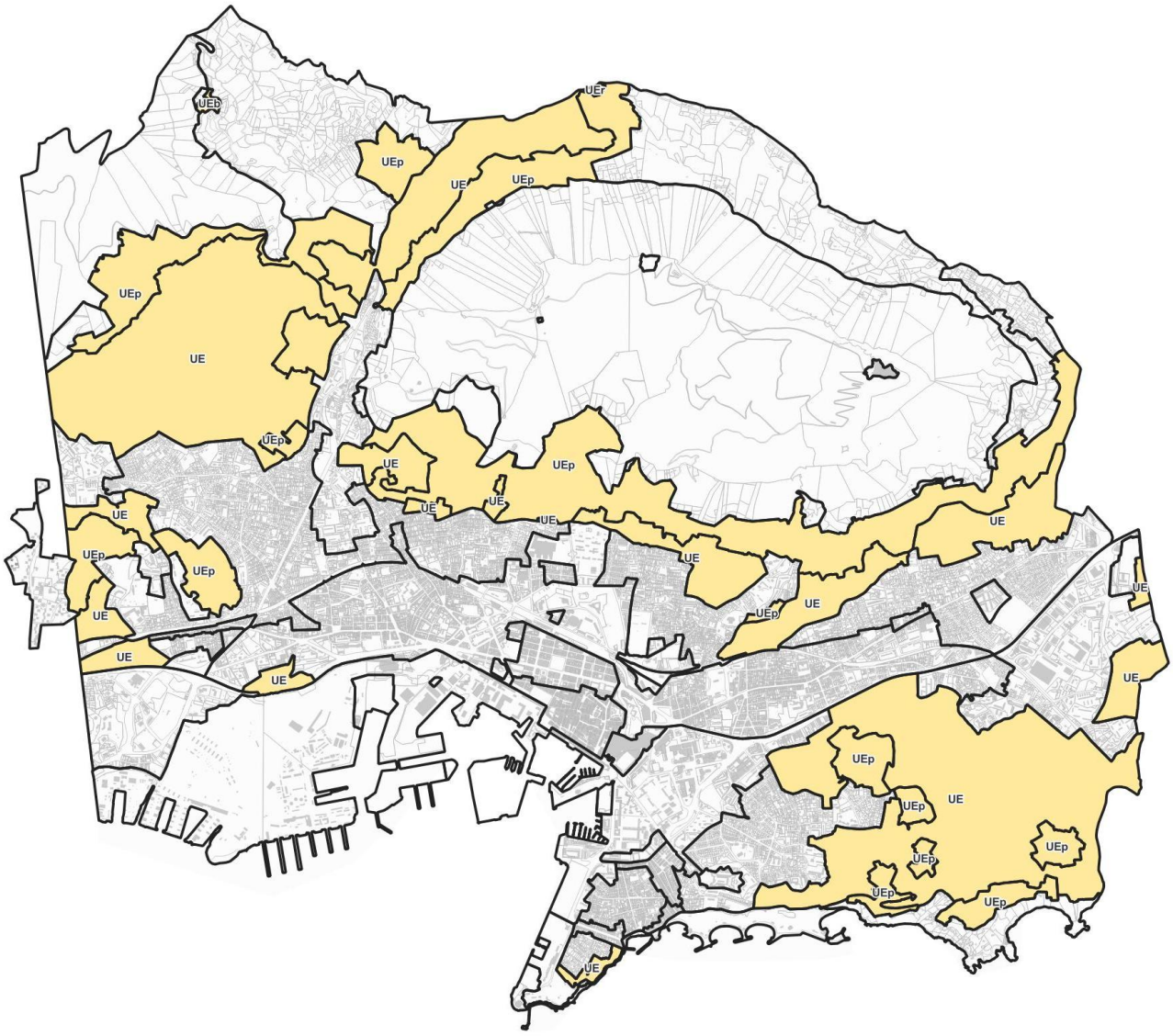
Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UE

Zone urbaine essentiellement pavillonnaire comprenant les sous-secteurs UEb (Baou), UEp (pentu) et UEr (la Ripelle).

Carte zone UE



ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière

3 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière

4 – Les constructions destinées à l'entrepôt

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à une zone à dominante d'habitat et non interdits à l'article UE1.

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Chute de pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs sont autorisées uniquement dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;

- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries existantes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

b) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles d'intérêt privé desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'un aménagement pour un cheminement piétons adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS. D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

b) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc.…) doivent être souterrains.

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UE6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UE6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.
- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.
- Les ombrières photovoltaïques implantées sur les dalles de stationnements en surplomb.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

* Voir lexique

2°) Dans le cas des terrains présentant soit une forte déclivité soit positionnés en contrebas ou contre haut de la voie, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les deux situations suivantes (conditions non cumulatives) :

- Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente < 18%, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte
- Lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.

Pour les terrains en contre - haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.

Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.

En cas d'impossibilité par rapport à la longueur du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement et se justifiera par une insertion paysagère de qualité.

3°) Dans l'habitat en bande, une implantation différente est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et ne jamais être inférieure à :

- 4 m dans le cas général
- 6 m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m² de surface de plancher.

Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les ombrières végétalisées visées à l'article UE 13.

- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

* Voir lexique

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Cas particuliers :

1°) Pour les tènements fonciers présentant, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 15 m, la construction sur une seule limite séparative de l'unité foncière objet du projet est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 m en tous points sur la limite sur une distance maximale de 6 m ou un tiers de la longueur de celle-ci si elle est supérieure à 18 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Si le terrain d'assiette est en contre haut de plus d'un mètre sur la limite

- Si le terrain est issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU

- Pour les terrains dont la longueur au droit de l'alignement se limite à un accès ou qui ne présentent pas d'alignement.

2°) Dans l'habitat en bande, l'implantation en limite séparative est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

3°) la distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À l'exception de la zone UEr, entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture), doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 8 m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que pour les hébergements hôteliers, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

À l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder :

1. **Habitation :**

   - **Terrain dont la superficie est ≥ 1000m² :**

20% de la superficie de l'unité foncière en UE

15% de la superficie de l'unité foncière en zone UEp

   - **Terrain dont la superficie est < 1000m² :**

25% de la superficie de l'unité foncière en UE 20% de la superficie de l'unité foncière en UEp

   - **Terrain dont la superficie est < 1000m² mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU :**

20% de la superficie de l'unité foncière en UE 15% de la superficie de l'unité foncière en UEp

2. **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et hébergements hôteliers**

50% de la superficie de l'unité foncière

3. **Toutes autres destinations :**

25% de la superficie de l'unité foncière

4. **Cas particuliers :**

Secteur UEb : 10% de la superficie de l'unité foncière Secteur UEr : 30% de la superficie de l'unité foncière

Centre de vie : 30% de la superficie de l'unité foncière si le rez-de-chaussée de la construction est à usage commercial ou artisanal.

ARTICLE UE10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UE11.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m limitée à R+1, combles non compris*.

* Voir lexique

Dans l'habitat en bande, une hauteur différente est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics, la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 m limitée à R+2.

Pour l'hébergement hôtelier, la hauteur maximale autorisée est fixée à 8 m et pourra être portée à12 m par rapport au TN R+2 sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.

Dans les secteurs UEb et UEp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m limitée à R+1, combles* non compris.

Pour accompagner l'activité à vocation touristique des établissements hôteliers, il est autorisé l'installation de pergola bioclimatique en toiture nonobstant la hauteur existante.

Ces hauteurs pourront être dépassées

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1- Toitures et superstructures

1-1 - Toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

1-1-1 - Toitures à pentes

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

1-1-2 - Toitures terrasses

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

1-2 - Eléments techniques

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- Soit intégré dans le volume bâti
- Soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

Autant pour les modifications ou extensions de bâtiments existants que pour les constructions nouvelles, les façades devront comprendre une unité dans la composition et une homogénéité dans le choix des matériaux.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

Dans les centres de vie définis aux documents graphiques au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

2-1 – Les devantures

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

2-2 – Coloration

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

Dans la bande de 100 mètres de profondeur à compter de l'axe des autoroutes 50 et 57, des nationales 8 et 97, de la départementale 559 et de la déviation de l'autoroute 57, l'espace destiné au stationnement des véhicules à l'air libre sera fractionné ; tout projet comportera des aménagements destinés à favoriser son intégration dans l'environnement.

ARTICLE UE13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au moins 45% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

* Voir lexique

Cette surface est portée à 30% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Ces pourcentages ne s'appliquent pas :

- Aux voies de lotissement qui seront plantées d'arbres au moins sur un des bas-côtés qui génèrera de l'ombre à la voie, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.
- Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés.

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m².
Pour tout programme de logements neufs de plus de 800m² de surface de plancher, l'implantation de ces arbres sera à privilégier dans les zones non aedificandi de 6m visées à l'article UE7. Un traitement qualitatif sera recherché afin de limiter l'impact du projet sur les propriétés riveraines.

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de plus grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives, les agrumes et fruitiers seront privilégies.

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises du projet seront réimplantées sur le terrain et positionnées sur le plan paysager.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, fabriques de jardin, ferronneries, statuaires, poteries…) seront préservés ou déplacés.
Les restanques en pierre sèche, destinées à maintenir les terres et la végétation, caractérisant les espaces naturels pentus, seront préservées.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

Les terrains Cultivés à Protéger, délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

* Voir lexique

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UF

Zone industrielle et logistique de la Pyrotechnie.

Carte zone UF



ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article uf2.

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sont ceux compatibles avec la zone de protection de la Pyrotechnie (polygone d'isolement) et devront obtenir un avis favorable de l'autorité militaire :

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions et activités à usage industriel et agricole.

Les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc.…), sont autorisés. Des lignes et ouvrages de télécommunication, des installations de distribution d'énergie électrique sont autorisées, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière sont autorisées.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

ARTICLE UF3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Voiries de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou des activités qui y sont exercées.

2°) Accès

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UF4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU. D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

b) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

3°) Réseau incendie

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile, …

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone,) doivent être souterrains.

ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.

- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

* Voir lexique

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1. Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

- Les piscines ou bassins d'agrément s'ils ne sont pas hors sol.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :
- Au moins égale à 2m si ceux-ci sont enterrés.
- Au moins égale à 4m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9 m. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans la limite de 15 m. Cette hauteur de 15m pourra être dépassée pour des mises aux normes d'éléments techniques.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

ARTICLE UF13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57 et du CD 559, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UL

Zone de loisirs comprenant le sous-secteur ULn (éco-base de la mer).

Carte zone UL



ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UL 2.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités touristiques et nautiques pratiquées sur le bord de mer à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et / ou au fonctionnement de la zone.

Sont autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

ARTICLE UL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries existantes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

ARTICLE UL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

b) *Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies, résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.…) doivent être souterrains.

ARTICLE UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UL6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UL6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

Pour des raisons architecturales ou esthétiques, si les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, elles pourront être implantées en retrait de l'alignement ou de la marge de recul.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour des raisons architecturales ou esthétiques, si les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, elles pourront être implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m.

Dans le secteur ULn, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une harmonie dans leur volumétrie, une qualité architecturale dans leur expression et une judicieuse utilisation de matériaux traditionnels ou innovants pourvu qu'ils soient de qualité et durable, compte tenu de leur situation géographique.

Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade.

Il s'agit d'assurer une harmonie avec l'architecture des bâtiments déjà existants en bordure de mer en respectant certaines caractéristiques.

- **L'allègement des masses, grâce :**
    - Aux débords de toiture sur les vides ;
    - A la ligne des impostes vitrées qui viennent "détacher" la toiture ;
    - A la pergola bois, teinte naturelle ;
    - Au bandeau bois, qui permet d'accompagner les rives de toiture en les soulignant ;
    - À l'alternance des pleins et des vides, les pleins étant traités en parement pierre.
- **Le jeu des toitures :**

Il s'agit bien sûr d'adapter la toiture à la "masse" du bâtiment. On préconise des toitures simples, à 2 pans si possible, respectant une pente de 15° et s'harmonisant avec le modelé du projet d'ensemble.

Prescriptions diverses :

Éclairages : De style contemporain à fixation rigide (lanternes vénitiennes et fers forgés à proscrire).

Enseignes : lettres découpées sur mur pierres, éclairage par spot à l'exclusion de tout pavé lumineux.

Couleurs des enseignes, ensemble harmonieux à définir en perception de nuit comme de jour.

Espace floral : intégration du végétal dans l'architecture à rechercher (volume des bacs à fleurs éventuels à composer avec les façades).

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UL13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les projets tiendront compte de leur présence en les préservant au maximum.

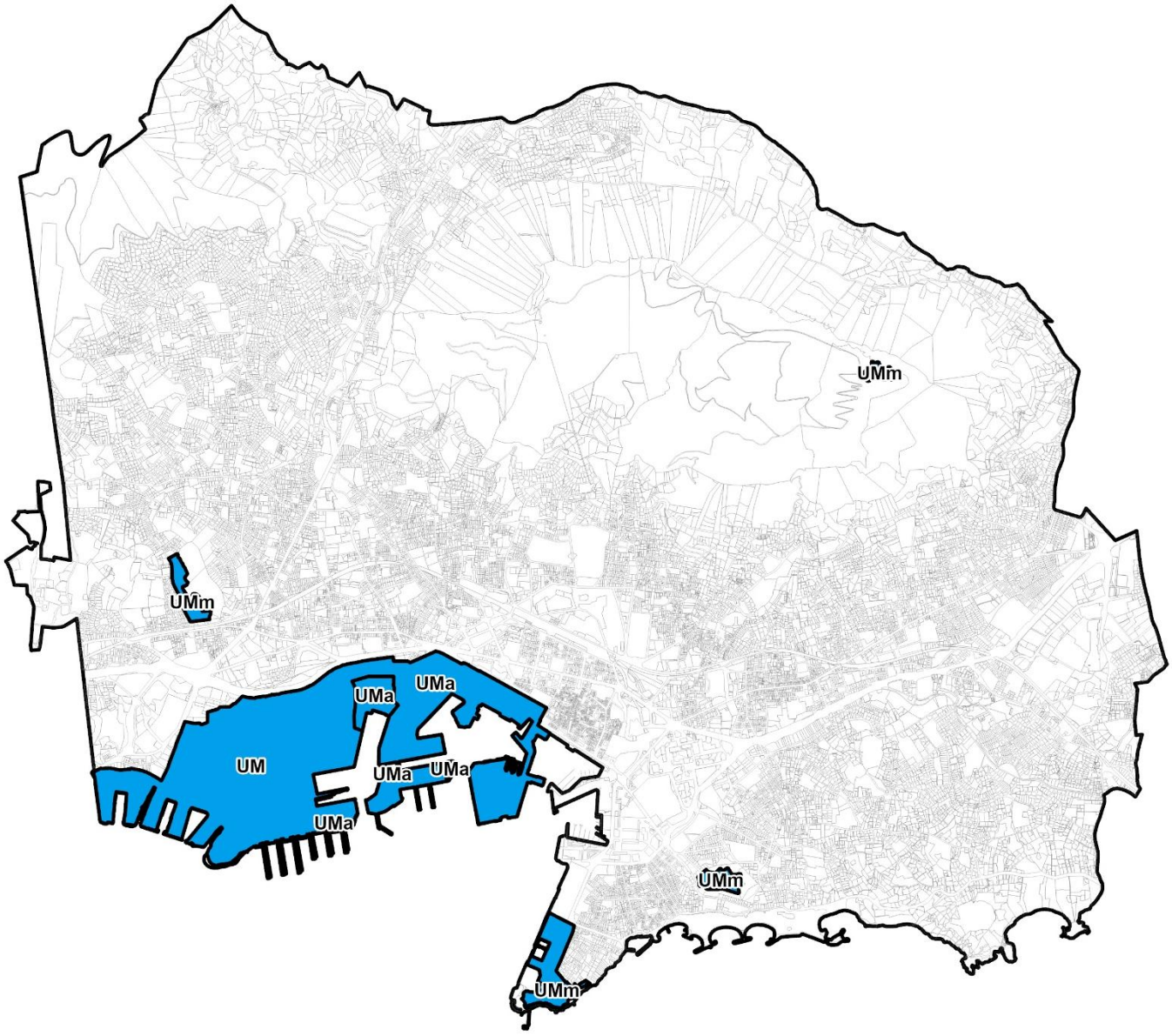
ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UM

Zone militaire comprenant des sous-secteurs UMa et UMm.

Carte zone UM



ARTICLE UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UM2.

ARTICLE UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées au fonctionnement et au besoin du service public de la défense nationale sont autorisées.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

ARTICLE UM3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

ARTICLE UM4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UM5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

* Voir lexique

ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

ARTICLE UM9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UM10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesures

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

2°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus est fixée à 18 m.

Dans le secteur UMa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 30 m.

Dans le secteur UMm, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

* Voir lexique

ARTICLE UM11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans le périmètre de l'AVAP, les prescriptions réglementaires et les recommandations de l'AVAP s'imposent.

ARTICLE UM12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UM13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

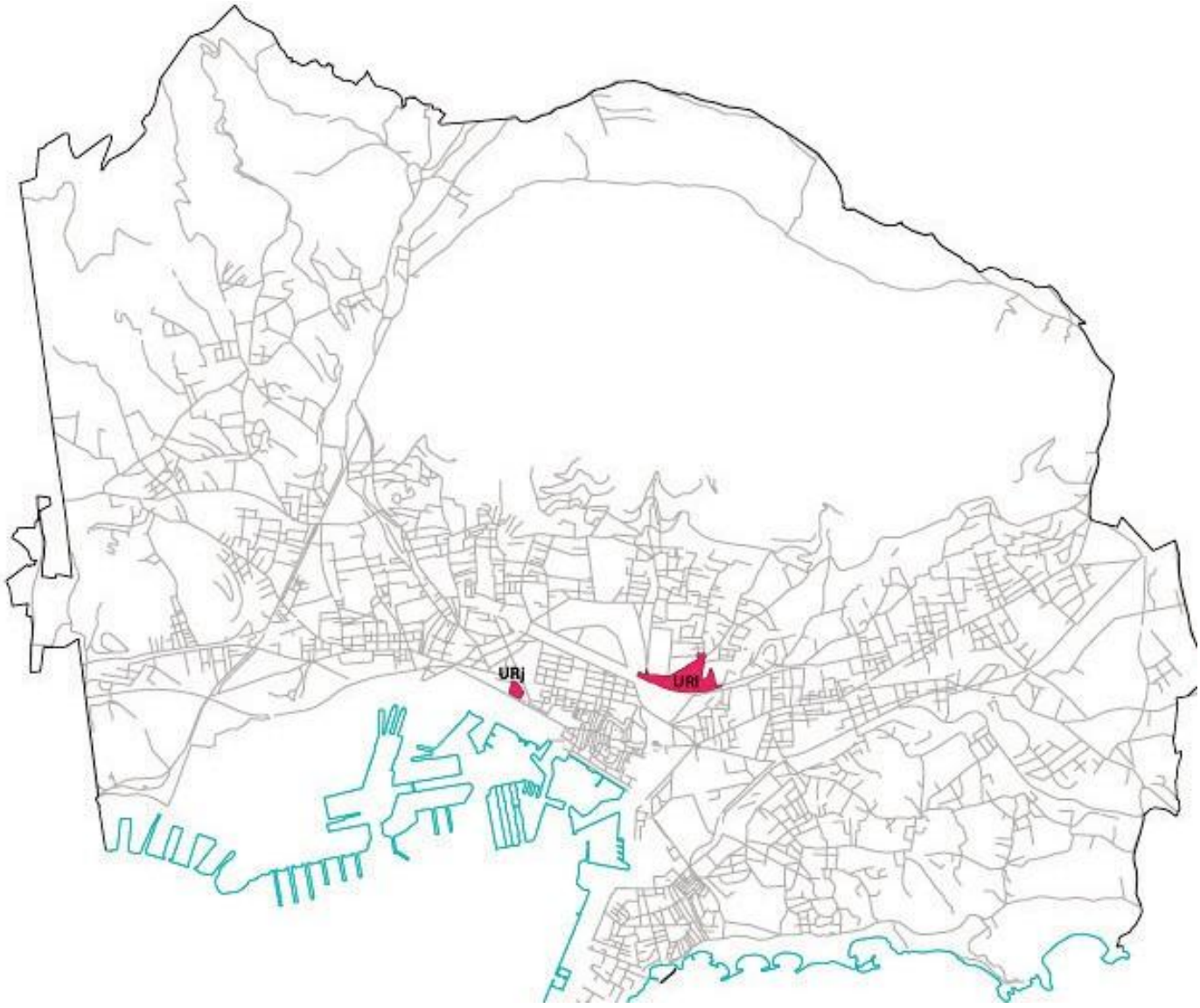
Non réglementé.

ZONE UR

Zone urbaine de renouvellement urbain faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Elle concerne notamment :

- Un sous-secteur URI (quartier de la Loubière)
- Un sous-secteur URj (Cité judiciaire)

Carte zone UR



ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – les constructions destinées à l'habitation

2 – les constructions destinées à l'industrie.

3 – les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

4 – les constructions destinées à l'entrepôt.

5 – les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

6 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

7 – les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

8 – Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, Toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : Pt 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Toutes les constructions, installations et aménagements non interdits à l'article ur1 sous réserve de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et d'être mis en œuvre sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction.

- Les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

- Les occupations et utilisations du sol inclues dans les périmètres définis au chapitre vii du présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPR.

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :
Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une cote inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte.

Tunnels de la traversée souterraine (Pt 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- Distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes ≥ 12m (localement 18m : PT 55 à 58)

- Présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/ décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/ décompression induite est à cal- culer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- La profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :

    - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur* inférieure à 25 m
    - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur* supérieure à 25 m

*profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

ARTICLE UR3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries existantes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Accès

a) Les accès doivent être en nombre limité**,** localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

2°) Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que des véhicules de services publics.

ARTICLE UR4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

b) Eaux pluviales

En secteur URI, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (hormis débit de fuite).

Le débit de fuite dans cette zone sera compris entre 15l/s et 35l/s (soit 15l/s/ha) en fonction des contraintes du site et de la proximité de la voie ferrée.

En ce qui concerne l'article 1.1.3 des dispositions applicables aux constructions et aménagements après construction, une solution mixte pourra être envisagée.

En secteur URj, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones pour l'ensemble des règles, y compris débit de fuite.

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc.…) doivent être souterrains.

ARTICLE UR5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UR6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

ARTICLE UR7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de toute construction doit se faire en limites, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

ARTICLE UR8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UR9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UR10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales définis dans le cadre des orientations d'aménagement et comptés à partir du terrain naturel :

- en secteur URI : de 4m à 35m
- en secteur URj : 20 m

ARTICLE UR11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines. Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

- En secteur URI :

1 – Toitures et superstructures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment. La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

2 – Eléments techniques

L'ensemble des éléments techniques, hors capteurs solaires, est à intégrer dans le volume bâti.

3 – Façades

Les porte-à-faux sont autorisés. Les tirants d'air devront être conservés pour la libre circulation des personnes et des véhicules de services et de secours.

4 – Les devantures

Les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

5 – Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade.

6 – Clôtures

Les clôtures seront traitées dans la logique de la typologie des différentes constructions et en harmonie avec le traitement paysager des différents espaces.

- En secteur URj :

L'expression architecturale des constructions respectera la réglementation du Site Patrimonial Remarquable en annexe du PLU.

ARTICLE UR12 – STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

Le stationnement pourra être mutualisé sous couvert de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement. Les besoins en stationnement devront être satisfaits de manière globale à l'issue de la réalisation de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UR13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif*.

ARTICLE UR14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

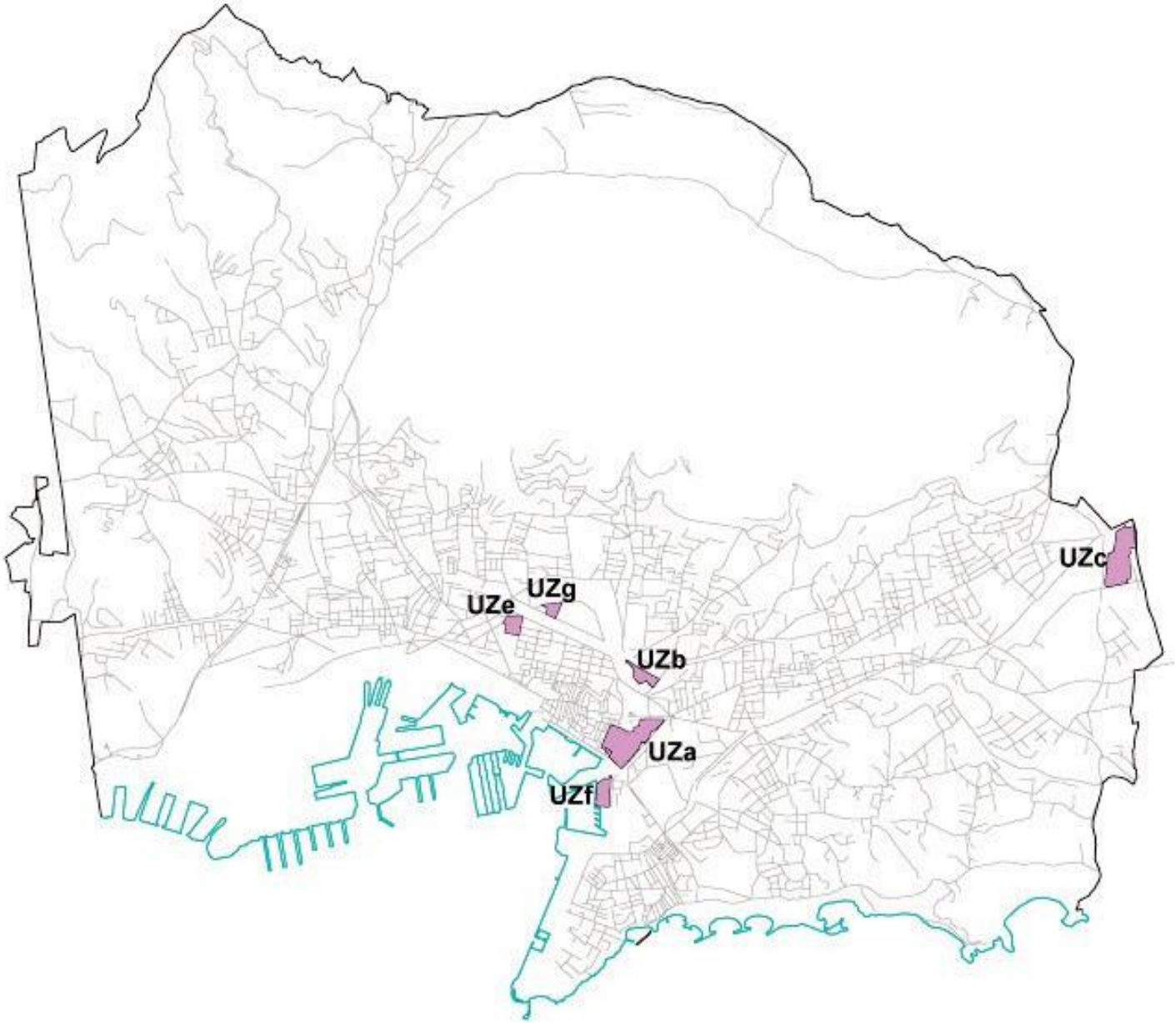
Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UZ

Zone Plan Masse comprenant les sous-secteurs UZa (Mayol), UZb (Cour de Nice), UZc (Ste-Musse), UZe (Quartier de la Créativité et de la Connaissance), UZf (Port) et UZg (Montéty).

Carte zone UZ



ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – les constructions destinées à l'industrie.

2 – les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 – les constructions destinées à l'entrepôt.

4 – les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.

6 – les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

7 – Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :
Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.
Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : Pt 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », seuls les changements de destinations au profit du commerce, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des services publics seront autorisés. Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.

L'aspect des devantures est précisé à l'article UZ 11-2-1.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat, hors zone délimitée pour le tunnel de Toulon.

Toutes les occupations et utilisations du sol inclues dans les périmètres définis au chapitre vii du présent règlement, doivent respecter les dispositions réglementaires du PPR.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une cote inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- Distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes ≥ 12m (localement 18m : PT 55 à 58)

- Présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/ décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/ décompression induite est à cal- culer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- La profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :

    - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur* inférieure à 25 m
    - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur* supérieure à 25 m

*profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries existantes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

b) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

Dans les zones UZa et UZb :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc.…).

- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une largeur utile inférieure à 4 m.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.

Dans les zones UZc, UZe, UZf et UZg :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que des véhicules de services publics.

ARTICLE UZ4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

b) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

Dans la zone UZf, les ruissellements issus des devers de voirie et les évacuations des eaux pluviales doivent être rejetés vers la mer. Suivant la nature du projet, un ou des séparateurs d'hydrocarbures seront nécessaires.

3°) Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc.…) doivent être souterrains.

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UZ5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones UZa, UZb et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

ARTICLE UZ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UZa, UZb, UZc, et UZf :

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des éléments techniques sont précisées à l'article uZ11.

Hauteur absolue

Les constructions et bâtiments doivent respecter les hauteurs maximales définies dans le document plan masse suivant les conditions de mesure susvisées.

Dans les zones UZe et UZg :

La hauteur des constructions au sommet de l'acrotère ou au faitage doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

La hauteur des superstructures ou édicules techniques doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines.

Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

1 – Toitures et superstructures

Dans les zones UZa et UZb :

1-1 - Toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

1-1-1 - Toitures à pentes

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

1-1-2 - Toitures terrasses

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

Dans les zones UZc, UZf et UZg :

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment. La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

1-2 - Eléments techniques

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- Soit intégré dans le volume bâti
- Soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère.

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

Dans la zone UZc :

Les éléments techniques devront recevoir un traitement architectural leur permettant d'être intégrés. L'ensemble pourra dépasser les hauteurs maximales prévues au plan de masse dans la limite de 3 m.

Dans la zone UZe :

Les hauteurs maximales NGF définies au plan masse pour les toitures, les superstructures et les édicules techniques devront être respectées.

Les antennes et paraboles en façades sont interdites.

Dans les zones UZf et UZg :

Pour les éléments techniques, les hauteurs maximales NGF définies au plan masse devront être respectées.

2 – Façades

Dans les zones UZa et UZb :

Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.

- A l'exception des maisons individuelles la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures

- Sur le domaine public, les saillies de 0,90 m maximum peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol. Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

- Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée

Dans la zone UZe :

- Sur le domaine public, les porte-à-faux sont autorisés dans la limite de la zone d'implantation maximale définie au plan masse. Les tirants d'air devront être conservés pour la libre circulation des personnes et des véhicules de services et de secours.

- Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Dans la zone UZf :

Tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines et maritimes.

Dans les zones UZc et UZg :

Tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol sur une profondeur maximale de 0,90 m.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

2-1 – Les devantures

Les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées sur le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », devront être animés par une vitrine.

Dans les zones UZa, UZb et UZf :

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

Dans les zones UZc, UZe et UZg :

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

2-2 – Coloration

Dans les zones UZa, UZb et UZc :

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

Les teintes et textures des matériaux utilisés en façade seront choisies in-situ en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

2-3 – Les échangeurs

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas. Si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

3 – Clôtures

Dans les zones UZa, UZb :

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

Dans les zones UZc, UZe, UZf et UZg :

Les clôtures seront traitées dans la logique de la typologie des différentes constructions et en harmonie avec le traitement paysager des différents espaces.

ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

ARTICLE UZ13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Dans les zones UZa et UZb :

Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.

- À l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings ne supportant pas de bâtiments en superstructure, doivent être recouverts d'une couche de terre végétale de 0,50 m minimum d'épaisseur drainée et aménagée en espaces verts. Des terrasses privatives, représentant un maximum de 35 % de cette surface, pourront être aménagées.

- Les surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Exceptionnellement, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées peuvent être envisagées.

Dans la zone UZe :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif de l'ensemble des espaces, dans la complémentarité du parc Alexandre 1er.

Dans les zones UZc, UZf et UZg :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

ARTICLE UZ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Le secteur au correspond à une zone en continuité des zones urbanisées, actuellement insuffisamment équipée.
L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
Cette zone sera destinée à recevoir de l'habitat individuel.

ZONE AU

Zone à urbaniser.

Carte zone AU



ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article AU2

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1°) les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc.…), sont autorisés. Sont également autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

2°) l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par construction sans excéder 250 m² par unité foncière, si ces constructions ont été légalement édifiées.

3°) les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Voiries de desserte

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

2°) Accès

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

b) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

3°) Réseau incendie

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile, …

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Non réglementés.

ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.

- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les gardes corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et ne jamais être inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système non occultant, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative doit être :
- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Une distance inférieure peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions autorisées à l'article au2 ne pourront excéder 40 m² d'emprise au sol*.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 6 m.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

Tout projet de démolition sera analysé dans un souci de protection du patrimoine architectural et historique de la Commune.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière.

ARTICLE AU13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1) **Les espaces boisés classés**, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

2) **Prise en compte des plantations existantes** :

* Voir lexique

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de plus grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

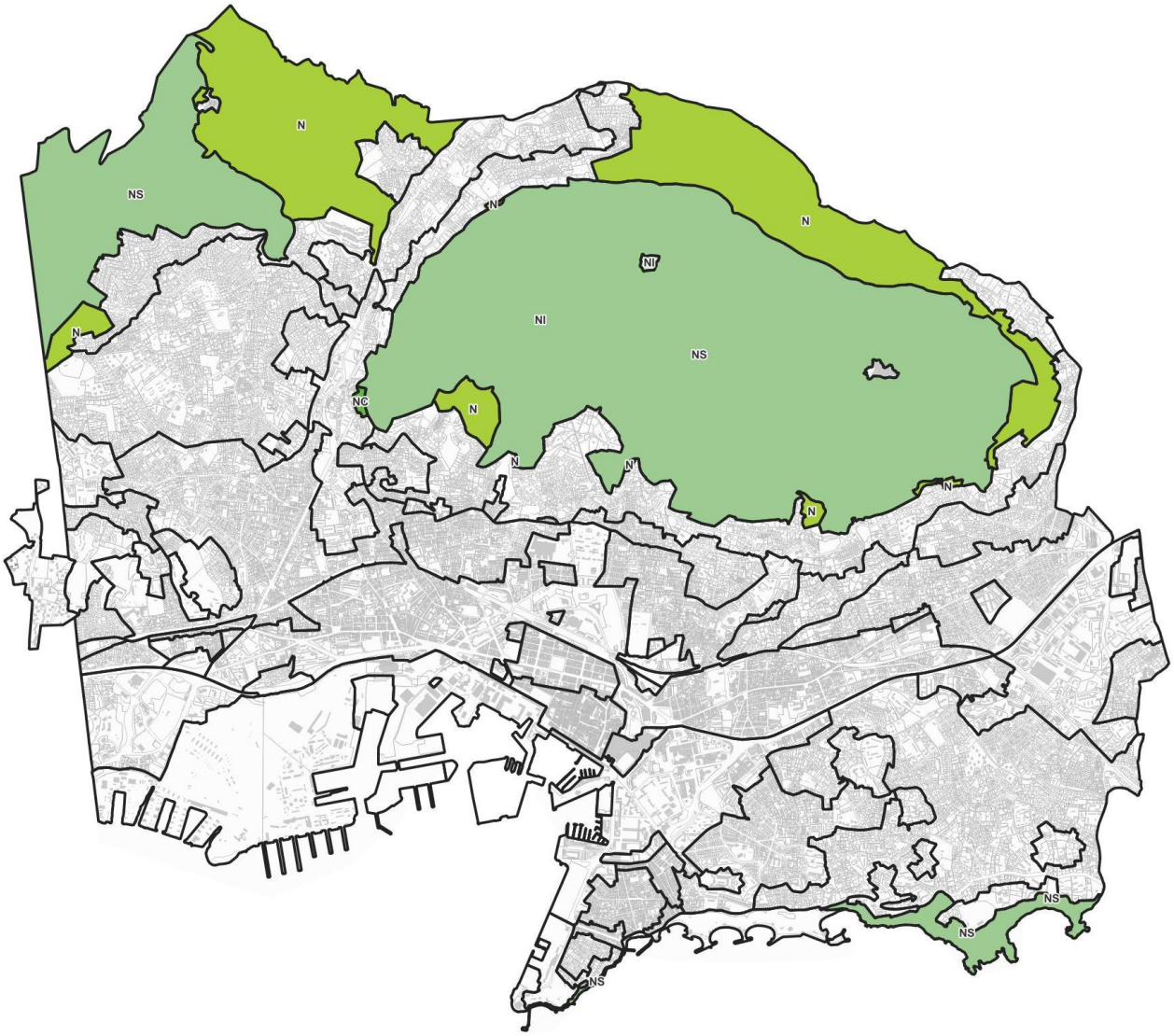
4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zones naturelles ou forestières.

ZONE N

Zone naturelle comprenant des sous-secteurs Nc (captage), Nl(loisirs) et Ns (sensible).

Carte des zones N



ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs N, Nl, Nc et Ns tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis ne sont que ceux qui correspondent à des zones naturelles présentant des intérêts écologiques ou paysagers dominants ou à des zones à protéger compte tenu de l'existence de risques majeurs naturels prévisibles. Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Prévention des risques naturels Prévisibles Chute de Pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

Les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc.…), sont autorisés. Sont également autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

- **Dans le secteur N**, au sein d'une zone d'implantation de 20 m à compter des façades d'une construction à usage d'habitation, sont autorisés :

  - L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par construction sans excéder 250 m² par unité foncière, si ces constructions sont légalement édifiées.

  - Les garages s'ils sont accolés à l'habitation légalement édifiée.

  - Les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière.

- **Dans le secteur Nl**, sont autorisés :

  - Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

  - Des aménagements légers liés à la découverte de la nature, au passé historique de la commune et à la mise en valeur touristique du site.

- **Dans le secteur Ns** sont autorisés :

Des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités architecturales et paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- **Dans le secteur Nc** sont autorisées :

Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires au service public.

- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1°) Voiries de desserte

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

2°) Accès

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis, le raccordement à un dispositif de captage, forage ou puits particulier est autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant. Une déclaration est à faire auprès du Service Communal d'Hygiène et de Santé en cas d'usage unifamilial ou en préfecture pour tout autre usage.

2°) Assainissement

a) *Eaux usées*

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

b) *Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

3°) Réseau incendie

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile, …

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) du Var.

4°) Réseaux divers

Non réglementés.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement.

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain ne doit jamais être inférieure à 8 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne doit jamais être inférieure à 4 m de même que le système de filtration (bloc technique).

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu, doit toujours être respectée une distance de 8 m.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions autorisées à l'article n2 ne pourront excéder 40 m² d'emprise au sol*.

Une emprise supérieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

* Voir lexique

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 6 m.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

Tout projet de démolition sera analysé dans un souci de protection du patrimoine architectural et historique de la Commune.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière.

ARTICLE N13 – ESPACE VERTS ET PLANTATIONS

1) **Les espaces boisés classés**, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

2) **Prise en compte des plantations existantes** :

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de plus grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

1°) PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sur la Commune de Toulon, ont été définies quatre zones de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n° 83137-2003 en date du 31/07/2003. À l'intérieur de ces zones, et conformément au décret n°2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie règlementaire du Code du Patrimoine (livres Ier à VI), tous les dossiers de demande de permis de construire, d'aménager et de démolir devront être transmis à la Préfecture de région (service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

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, art. L522-4).

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).

2°) PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Aux entrées de ville, une attention particulière sera portée aux projets afin d'assurer une parfaite intégration à l'environnement.

La commune dispose d'un Site Patrimonial remarquable (ex - aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine). C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

À l'intérieur de ce périmètre, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques annexées au présent document.

Sur le territoire communal, des zones soumises à défrichement ont été définies. À l'intérieur de ces zones, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être précédée d'une demande d'autorisation de défrichement.

6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Ces dispositions s'appliquent aux zones U et AU.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Dans les zones UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50 % et plus de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux, l'emprise au sol* sera portée à :

- Zone UC : 40 %
- Zone UD :
  - Terrain dont la superficie est > 1000m² : 35 %
  - Terrain dont la superficie est < 1000m² : 40 %
  - Terrain dont la superficie est > 1000m² mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%

Dans les secteurs de projet, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de surface de plancher de ce programme doit être affecté au logement social. Ce pourcentage de surface de plancher affectée au logement social est le suivant :

Axe des gares	30 %
Les Ports	20 %
Brunet	20 %

* Voir lexique

7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Le plan d'exposition aux risques naturels, de mouvements de terrain et d'inondations valant prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 1989 est applicable sur le territoire communal. Ces dispositions s'imposent au plan local d'urbanisme. Il a été complété par la révision partielle spécifique au risque chutes de pierres et de blocs du Mont Faron, approuvée le 20/12/2013. Ce document est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du plan local d'urbanisme augmentées des prescriptions du plan de prévention des risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Ce plan d'exposition aux risques vaut plan de prévention des risques pour :

- Les mouvements de terrains
- Les inondations

1°) LES MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les mouvements de terrains se caractérisent, sur l'ensemble du territoire communal, suivant trois phénomènes :

Les chutes de pierres, de blocs et écroulements rocheux (C.B.) Elles sont situées sur le Faron, le Cap-gros, les falaises littorales du Mourillon et du Cap-brun.

Les glissements de terrains (G). Ils sont localisés sur la corniche du Cap-brun, la Batterie Basse et le Hameau des Pomets.

Les effondrements et affaissements de terrains (E). Ils sont présents essentiellement sur le Faron et à la Beaucaire.

2°) LES INONDATIONS

Les phénomènes d'inondation sont connus sur l'ouest de la commune pour la « Rivière Neuve » et sur l'est de la commune pour la rivière « l'Eygoutier ».

Le plan de prévention des risques identifie des zones rouges où seuls sont autorisés les travaux de confortement visant à réduire le risque et des zones bleues où les constructions et installations sont autorisées moyennant parades.

Une nouvelle étude d'inondabilité de l'Eygoutier a été établie sur la commune de Toulon. Une carte d'aléas a été réalisée.

Il est rappelé qu'au-delà de cette carte d'aléas, le règlement du volet inondation du PER valant Servitude d'utilité Publique doit être strictement respecté.

► Constructions nouvelles

Pour l'ensemble des trois zones, un accès en toiture est imposé pour faciliter l'hélitreuillage.

En zone rouge (soit > 1 m d'eau)

- Toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur la création ou l'extension d'Établissement Recevant du Public sensible (personnes âgées, petite enfance, …) d'établissements utiles à la gestion de crise (police, pompiers,

…), d'établissements qui drainent une population importante (cinémas, salles de spectacles, …) sera refusée.

- Pour tout programme de logements à réaliser dans cette zone, le rez-de-chaussée ne pourra être affecté qu'au stationnement ou aux annexes à l'habitation.

- Les parkings en sous-sol sont interdits ainsi que toute excavation et surcreusement, sauf les bassins de rétention.

- Les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

En zone bleu marine (soit une hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m)

- le 1er plancher bas aménagé* ou habitable sera positionné à 1 m minimum du terrain naturel.

- Les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

En zone bleu clair (soit une hauteur d'eau inférieure à 50 cm)

Le 1er plancher bas aménagé ou habitable sera positionné à 0,50 m minimum du terrain naturel.

► Constructions existantes

- La création d'un ERP sensible par changement de destination est proscrite.

- Les réfections de toiture devront permettre l'accès en toiture pour l'évacuation par hélitreuillage.

- Les extensions, changements de destination et changements d'affection avec création de nouveaux logements ou augmentation de la capacité d'un ERP sensible devront respecter les hauteurs de planchers bas et l'accès en toiture précités.

Une étude sur le las va être lancée par la ville.

3°) LA SUBMERSION MARINE

Se référer au porter à connaissance de l'État publié notamment sur le site internet de la Préfecture et consultable en mairie.

4°) LA SISMICITÉ

La commune de Toulon est concernée par une zone de sismicité faible, soit un classement dans la zone de sismicité 2.

Les bâtiments nouveaux de catégorie d'importance iii et iv devront respecter les règles de construction définies à l'article 4 de l'arrêté du 22/10/2010.

Des mesures préventives spécifiques seront appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie iv pour assurer la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

* Voir lexique

5°) RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Une carte d'aléa retrait gonflement à l'échelle du département a été réalisée dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène.

Une carte à l'échelle communale a été notifiée par la préfecture. Elle est annexée au présent PLU. Des dispositions préventives peuvent être envisagées dans ces zones :

- Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés
- Éviter les variations localisées d'humidité
- Éloigner les plantations d'arbres.

6°) RISQUE INCENDIE

En l'absence de PPRIF, non encore réalisé, la ville en concertation avec le SDISS a étudié une amélioration des pistes DFCI. Afin d'assurer la sécurité incendie des massifs du Faron et du baou, des emplacements réservés sur les DFCI existantes sont identifiés pour créer des aires de croisement/retournement des véhicules incendie.

8 : LEXIQUE

Accès : portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération, de la voie d'accès ou de desserte 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.

Affouillements et exhaussements du terrain : travaux de déblai et de remblai.

Aire de présentation : les aires de présentation composées d'un mur d'enclos avec tonnelle ne constituent pas une construction au sens du présent règlement. Elles sont destinées à accueillir temporairement les déchets avant collecte, qui doivent être stockés dans des locaux adaptés.

Alignement : limite entre les propriétés et les voies publiques ou privées. Il peut s'agir d'un alignement futur prévu au document graphique. Ne sont pas concernés les alignements délimitant le domaine ferroviaire et le domaine de la Défense nationale.

Aménagement paysager de qualité : permet de distribuer les espaces (quelques stationnements à l'air libre, piscines, espaces verts, cheminements) en les valorisant, tout en préservant l'environnement.
Ainsi, les espèces végétales conservées ou plantées créeront un cadre naturel agréable tout en luttant contre les ilots de chaleur urbains. les espèces locales, adaptées au climat et faibles consommatrices d'eau d'arrosage, seront à privilégier.
Les talus plantés, les cheminements et les murets créés pour retenir les terres seront étudiés pour mettre en valeur la morphologie du terrain naturel. Ils ne formeront pas de barrière au ruissellement naturel.

Annexe : construction accessoire à la construction principale. Exemples : atelier, abri de jardin, pool house, garage pour le stationnement des véhicules, buanderie, …

Artifice d'intégration : masque positionné devant des antennes ou autres éléments techniques pour dissimuler ceux-ci mais qui ont plus d'impact visuel que les éléments eux-mêmes, alourdissant visuellement davantage l'installation.

Balcon : terrasse en porte-à-faux

Bassin d'agrément : bassin d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une profondeur inférieure à 0,60 m.

Brise-vue : Sur les clôtures, le brise-vue est destiné à masquer la vue depuis l'extérieur. Il est fixé sur le système à claire voie côté intérieur, en épousant sa forme. Pour renforcer la notion d'écran visuel, le brise-vue peut être complété par une haie vive.

Clôture : élément qui sert à délimiter 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Combles : volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment et dont la hauteur sous l'égout (ou le faîtage dans le cas d'une toiture monopente) ne permet pas d'être assimilé à un niveau de façade. La hauteur sous plafond, mesurée en bas de pente, ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable.

Constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux : sont considérées comme des constructions complètement enterrées les constructions surplombées par le terrain naturel avant travaux entièrement reconstitué.

Constructions contiguës dans l'habitat en bande : constructions qui se touchent en tout point.

Égout de toit :
- toiture à pente = partie basse du toit
- toiture terrasse = altimétrie niveau haut de la dalle non compris l'étanchéité.

Éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statuaires...) : ne constituent pas une construction au sens du présent règlement.

Élément technique : souches de cheminée, édicules d'ascenseurs, tourelle d'extraction, ventilation haute parking, VMC ventilation mécanique contrôlée, échangeur de climatisation et de chauffage, pompe à chaleur (cette liste n'est pas exhaustive).

Emplacement réservé : emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
- les simples débords de toiture
- les saillies de balcon jusqu'à 2 m maximum de profondeur (au-delà de 2 m, seul le surplus est comptabilisé). Ceux- ci ne pourront en aucun cas être fermés ultérieurement
- toute avancée en porte à faux formant protection solaire
- les ombrières photovoltaïques

Seront également exclues du calcul de l'emprise au sol, si elles n'excèdent pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux :
- les piscines et bassins d'agrément
- les terrasses y compris lorsque celles-ci sont réalisées sur des toitures terrasses de parkings enterrés
- les voies internes, les rampes et trémies d'accès au sous-sol
- les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques (murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons…)

Par ailleurs, les surfaces de terrains grevées par un emplacement réservé ne sont pas déduites du calcul de l'emprise ;

Emprise publique : domaine public aménagé en place, square, espaces paysagers, …

Espace vert de pleine terre : espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol (hors bassin de rétention) permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert mais aussi en allée de jardin non imperméabilisé.

Front bâti observé : alignement des façades principales des constructions donnant sur l'espace public.

Habitat en bande : est considéré comme habitat en bande au moins 4 constructions existantes à usage d'habitat implantées en mitoyenneté.

Hors sol (piscine, bassin d'agrément) : excède 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Ilot : espace entièrement délimité par plusieurs voies de communication ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, ainsi que par des espaces publics tels que des places, jardins, parcs, cours d'eau, chemins piétonniers et le domaine ferroviaire. Les voies piétonnes privées en sont exclues.

Logement existant : légalement édifié à la date d'approbation du PLU.

Mur de soutènement : mur soutenant des terres naturelles avant travaux.

Ombrière : structure légère destinée à faire de l'ombre. A claire-voie, constituée d'éléments de section fine, de type ferronnerie, cette structure peut reposer sur de fins poteaux si elle n'est pas fixée uniquement en façade. Celle-ci permettra d'apporter protection solaire et ventilation des espaces afin d'en améliorer le confort d'été.

Ombrières photovoltaïque : structure technique permettant l'installation et le support de panneaux photovoltaïques.

Périmètre de projet : périmètre dans lequel, en application de l'article l 123-2 du Code de l'urbanisme, la construction est limitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai de 5 ans.

Place de stationnement éco-aménagée : place de stationnement réalisée selon des techniques environnementales permettant sa perméabilité, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain.

Plancher bas aménagé : plancher occupe par une destination autre que l' habitation (ne concerne pas les parkings en sous-sol).

Protection solaire : dispositif simple en avancée sur une façade permettant de limiter l'apport solaire en créant une ombre portée.

PRU : Projet de rénovation urbaine

Quartier prioritaire : quartier éligible aux moyens spécifiques de la Politique de la ville.

R+1 : construction comportant un étage sur rez-de-chaussée.

Restanque : mur de retenue des terres en pierres sèches.

Saillie : partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Surface de plancher existante : surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (27/07/2012)

Surface de stationnement éco-aménagée : surface aménagée selon des techniques environnementales permettant la perméabilité, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain.

Système non occultant : système de clôture dont le maillage est tel qu'il maintient la transparence visuelle (ex : grille, grillage, claustras). Les différentes parties du système doivent être espacées entre elles afin que l'ensemble ne puisse être perçu comme un panneau plein.

Tènement foncier : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : sol existant avant travaux à l'exclusion des travaux d'adaptation liés au dépôt d'une autorisation.