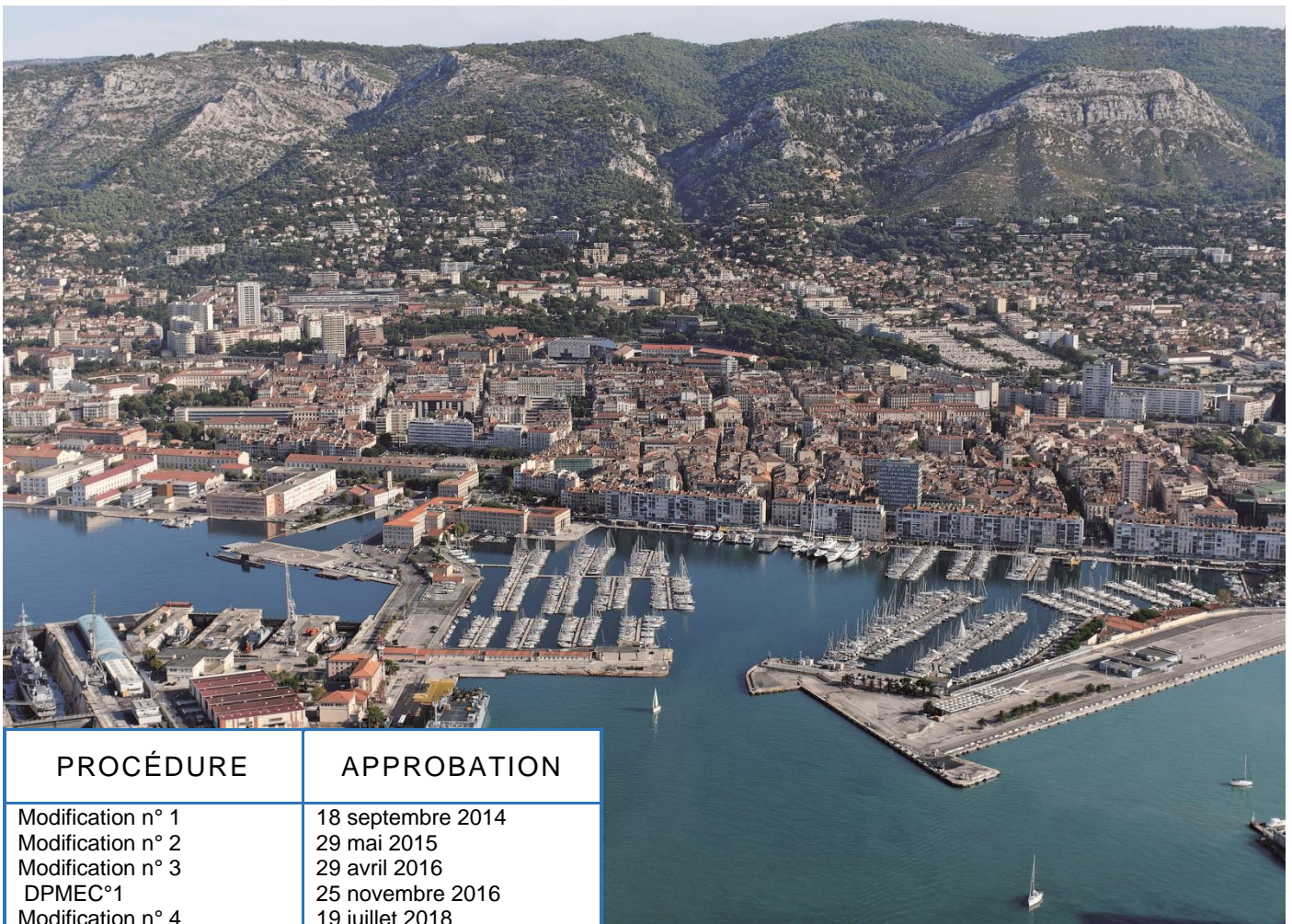


PLAN LOCAL D'URBANISME

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 n°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	

SERVICE PLANIFICATION URBAINE

DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE PROJETS URBAINS FISCALITÉ

ZONE UL

Zone de loisirs **comportant 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 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'égoût 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 climatiseurs

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).

ZONE 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.