



# Plan Local d'Urbanisme



## 1. NOTICE EXPLICATIVE

PLU PRESCRIT PAR DCM DU	03/06/2014
PLU ARRETE PAR DCM DU	13/10/2015
PLU APPROUVE PAR DCM DU	14/06/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE	14/02/2017
MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE	



## SOMMAIRE

<b>I. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. COMPLEMENTS ET CORRECTIONS APORTEES AUX ANNEXES DU PLU .....</b>	<b>4</b>
1. Corrections apportées au plan des SUP .....	4
2. Corrections apportées à la Liste des SUP .....	5
3. Compléments apportés aux annexes complémentaires .....	5
<b>III. MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE ET AUX EMBLEMENS RESERVES .....</b>	<b>6</b>
1. Modifications apportées au plan de zonage .....	6
2. Modifications apportées aux Emplacements Réservés (Liste et Plan de zonage) .....	10
<b>IV. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT .....</b>	<b>13</b>
1. Compléments apportés aux dispositions générales .....	13
2. Compléments apportés aux articles 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	20
3. Compléments apportés aux articles 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement et défense extérieure contre l'incendie .....	20
4. Compléments apportés aux articles 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	21
5. Compléments apportés aux articles 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	22
6. Compléments apportés aux articles 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	24
7. Compléments apportés aux articles 10 - Hauteur maximale des constructions .....	24
8. Compléments apportés aux articles 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements et de leurs abords .....	24
9. Compléments apportés aux articles 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	27
10. Compléments apportés aux articles 13 - Espaces verts .....	27
11. Compléments apportés aux articles 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales .....	28
12. Annexes au règlement .....	28

## I. PREAMBULE

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 juin 2016 qui a fait l'objet d'une modification allégée approuvée le 14 février 2017.

Depuis l'approbation, il s'avère que certaines dispositions doivent faire l'objet de compléments et de corrections, afin d'adapter les règles au regard des évolutions législatives, de l'avancement des réflexions des nouveaux projets ou au regard du retour d'application des règles dans la pratique:

- Adaptation de certaines limites de zones et d'Emplacements Réservés ;
- Amélioration de la lisibilité du plan de zonage ;
- Mise à jour et compléments des annexes ;
- Compléments et actualisations des annexes du PLU ;
- Adaptation des règles d'implantation, de stationnement et d'intégration urbaine notamment...

Il s'agit des objets de cette première modification du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

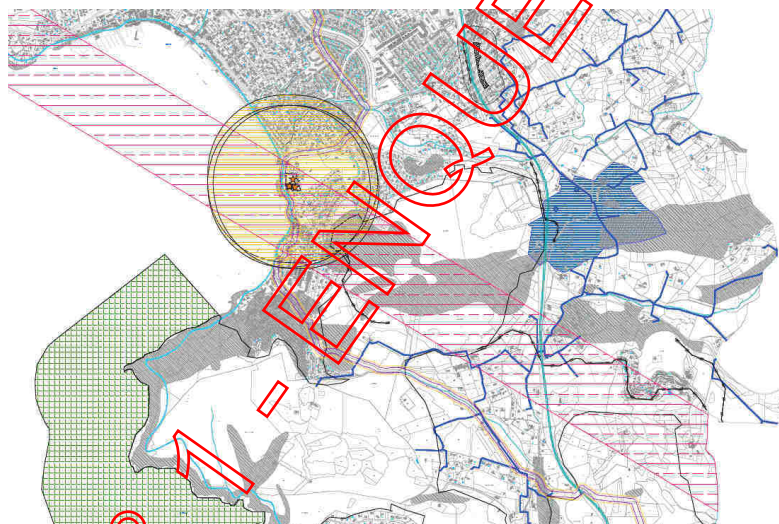
## II. COMPLEMENTS ET CORRECTIONS APPORTES AUX ANNEXES DU PLU

Les annexes du PLU sont mises à jour et complétées afin que les pétitionnaires puissent prendre connaissance de l'ensemble des servitudes s'appliquant au territoire communal ou des documents ayant une possible incidence sur les autorisations d'urbanisme ou projet d'aménagement.

### 1. CORRECTIONS APORTEES AU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (SUP)

Par courrier en date du 08 novembre 2018, Monsieur le Préfet a fait part d'une erreur de géoréférencement de la couche SIG du PPRmt / PER (valant SUP) entre les plans papiers officiels et les plans numérisés alors en vigueur. Une nouvelle numérisation ayant été réalisée, celle-ci est donc intégrée au Plan des SUP. Elle est également intégrée dans le plan de zonage.

La couleur de la servitude relative **au site classé** est par ailleurs augmentée pour en améliorer la visibilité.



*PLU en vigueur*



*PLU modifié*

## 2. CORRECTIONS APORTEES A LA LISTE DES SUP

Pour tenir compte de l'Arrêté Municipal n°2018.02.282 relatif à la mise à jour des annexes, l'Arrêté Préfectoral du 29/12/2019 instituant des SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbure et de produits chimiques sur la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer est annexé à la Liste des SUP.

## 3. COMPLEMENTS APPORTES AUX ANNEXES COMPLEMENTAIRES

### Compléments concernant les aléas et risques

Dans le cadre des études menées en application du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRi), des études relatives à la **submersion marine** ont été réalisées sur le littoral varois et ont permis d'identifier des zones soumises à des aléas sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer. Deux Porter à connaissance fournis par les services de l'Etat ont été communiqués à la Commune en avril 2017 et en mars 2019. Ces Porter à connaissance définissent une cartographie indicative (échelle 1/25000°) et des préconisations en termes de constructibilité à prendre en compte. Afin d'éclairer parfaitement les habitants sur ces aléas, ces deux Porter à connaissance sont intégrés dans les annexes du PLU. Ils n'ont pas valeur de Servitudes d'Utilités Publiques mais leur préconisations peuvent être appliquées au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les mêmes raisons, l'**Atlas des Zones Inondables** est annexé au PLU.

La pièce 7C2 du PLU en vigueur, initialement dévolue uniquement à l'aléa « retrait gonflement des argiles » est transformée pour contenir toutes les « informations relatives aux aléas » : argiles, inondation et submersion marine.

### Compléments concernant les nuisances

La pièce 7C4 du PLU en vigueur, initialement dévolue uniquement aux Arrêtés Préfectoraux portant classement sonore de l'autoroute et de certaines départementales est transformé pour contenir toutes les « informations relatives aux nuisances » applicables à la Commune.

Cette pièce est ainsi complétée par :

- l'Arrêté Préfectoral délimitant les zones contaminées par les **termites** du 03/10/2018 ;
- le plan de prévention du bruit dans l'environnement **PPBE** relatif aux voies ferrées et son arrêté préfectoral correspondant en date du 14/01/2019 ;

### Compléments concernant les autres annexes

Plusieurs documents sont également ajoutés aux autres annexes du PLU (7C6) afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de compléter le règlement par des préconisations issues d'autres réflexions :

- la palette de Couleurs du CAUE est ajoutée afin d'inciter les habitants à préserver l'homogénéité des façades, en particulier dans le village ;
- le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (2018), qui précise les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var relatif aux dispositifs et règles à respecter en matière de lutte contre l'incendie est intégré ;
- l'« Annexe Accessibilité SDIS 83 » est également intégrée afin de rappeler les dimensions à respecter dans les espaces de retournement pour permettre l'accessibilité des véhicules de secours ;

### III. MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE ET AUX EMBLEMES RESERVES

#### 1. MODIFICATION APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

##### Corrections de forme

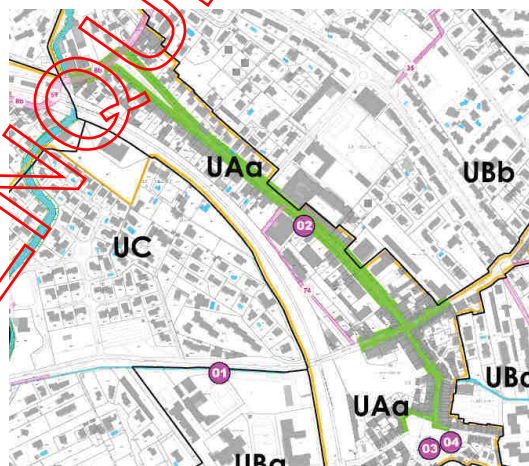
Afin de faciliter la lecture du plan, les corrections suivantes sont apportées :

- Mise à jour du fond de plan pour tenir compte des divisions de parcelles intervenues depuis 2016, des aménagements viaires réalisées ou des nouveaux bâtiments et constructions ;
- le contraste de la couleur des Espaces Boisés Classés est diminué pour une meilleure lecture des parcelles impactées ;
- l'échelle du Plan de zonage est réduite au 1/2000<sup>ème</sup> afin de disposer de 4 planches au lieu de 2 permettant une meilleure lisibilité.

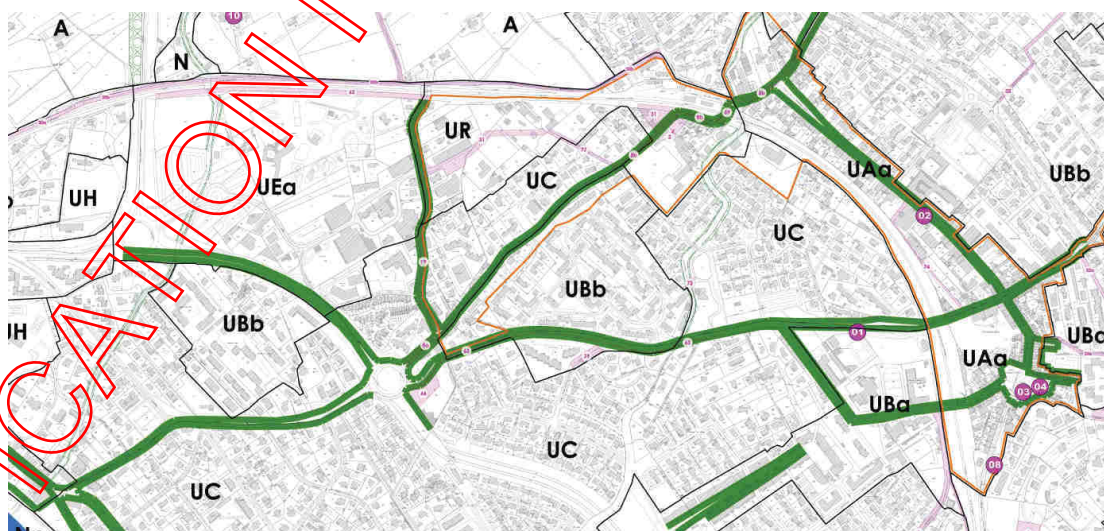
##### Extension des linéaires commerciaux protégés

Le PLU approuvé en 2016 contient des secteurs interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Ces linéaires sont identifiés sur le document graphique par un liseré vert. Ils ne concernent dans le PLU en vigueur que la zone UA (centre-ville, port de la Madrague, Avenue du Port et façade littorale).

Afin de protéger l'ensemble des linéaires commerciaux, cette servitude d'urbanisme est étendue aux principales voies de la commune accueillant des commerces en rez-de-chaussée.



*Linéaires commerciaux au niveau desquels le changement de destination est interdit dans le PLU en vigueur*



*PLU modifié*

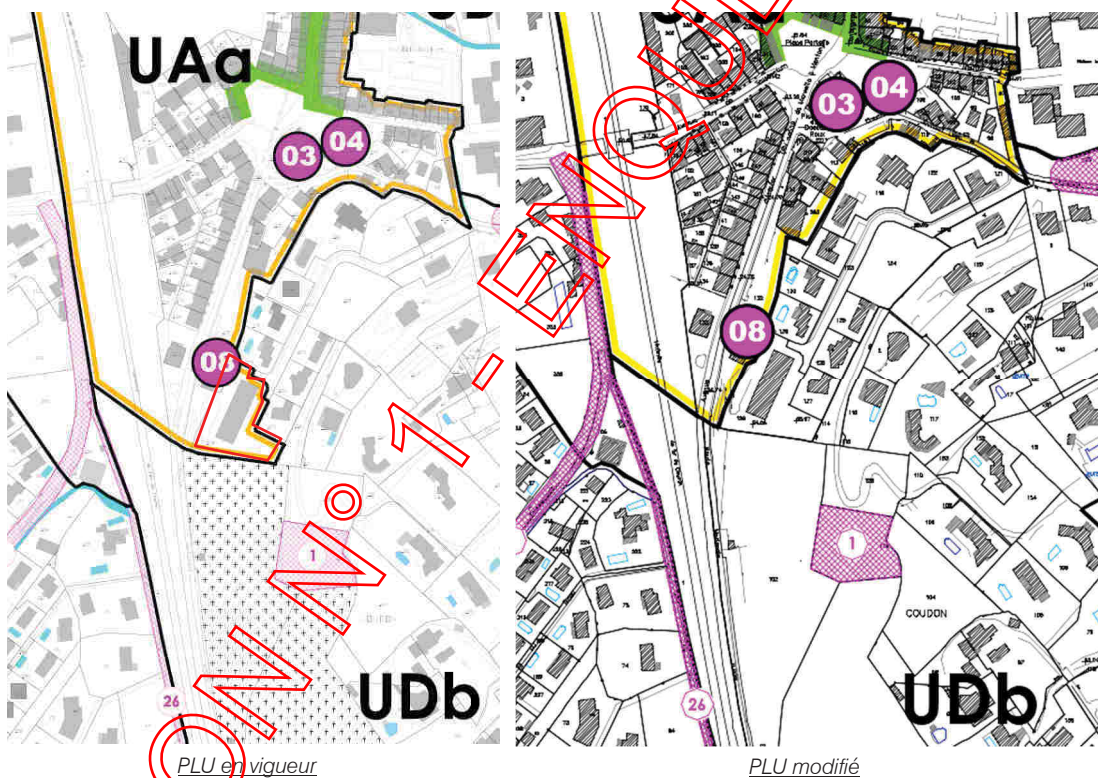
### Modification de la limite de zonage UAa/UDb – Lotissement « La Barline » (2330 m<sup>2</sup>)

Lors de la révision du PLU en 2016, les garages du lotissement « La Barline » ont été classés en zone UAa alors que les habitations liées ont été classées en UDb.

Le zonage UAa est destiné aux zones de centre-urbain (centre-ville) où les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies pour une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit.



Il apparaît donc que le zonage UDb, applicable au reste du lotissement, et ses règles de zone pavillonnaire en limite de la zone agricole, soit plus adéquat au regard de la typologie cadastrale et des conditions de dessertes. La présente modification procède donc au reclassement de cette parcelle en zone UDb.

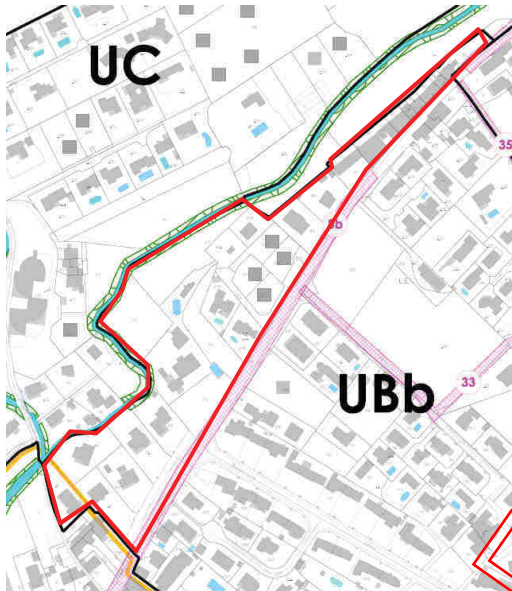


### Modification de la limite de zonage UBb/UC – Route de La Cadière

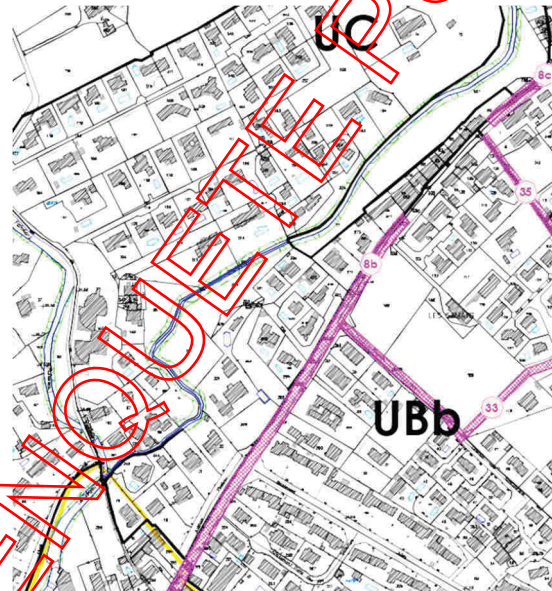
La présente modification procède au reclassement des parcelles situées au Nord de la route de La Cadière en zone UC depuis le secteur UBb. Ce reclassement vise :

- à limiter l'impact d'un renforcement de la densité sur la ripisylve proche ;
- définir une limite de renouvellement urbain basé sur une limite physique plus marquée.

Ce reclassement tient compte du tissu urbain existant constitué principalement d'habitat individuel isolé organisé en petits lotissements indépendants, peu propice à du renouvellement urbain. A ce titre, le classement en zone UC, correspondant à ce type d'urbanisation, est plus cohérent.



PLU en vigueur



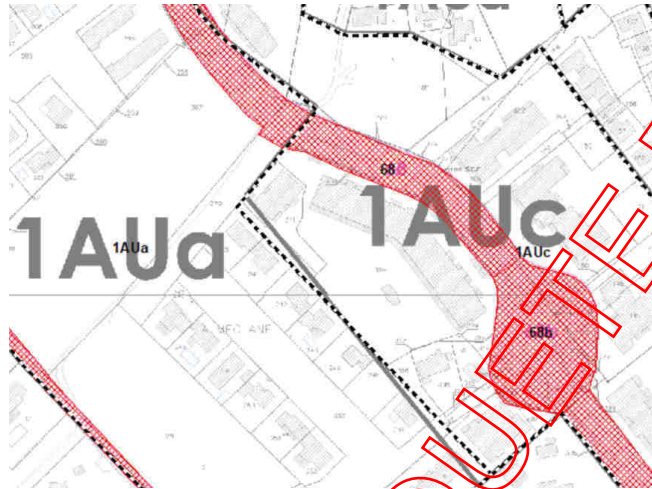
PLU modifié



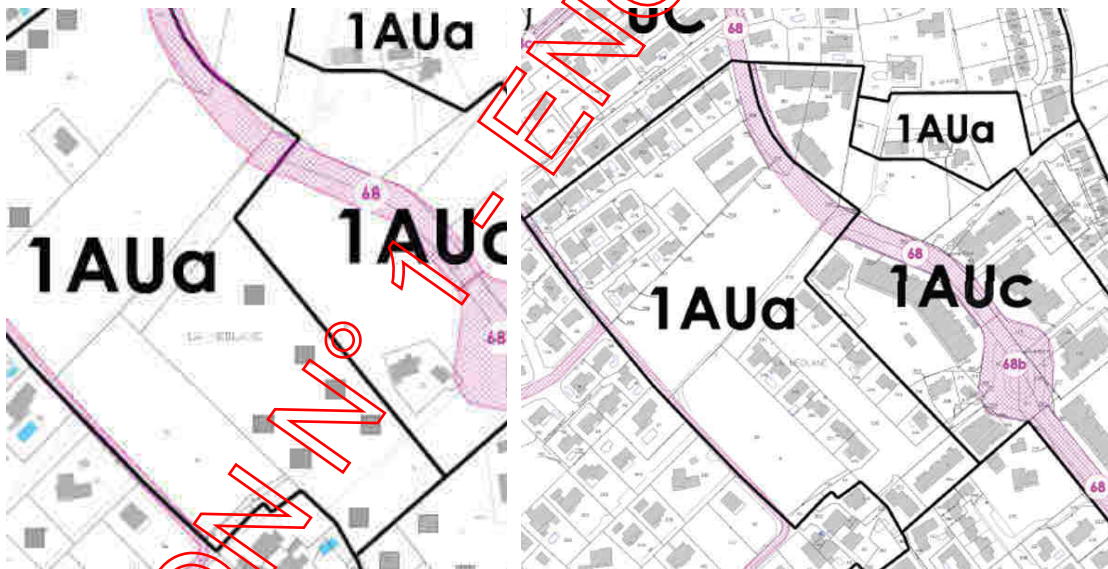


Adaptation de la limite de secteur entre les zones 1AUa et 1AUc à La Miolane

Depuis l'approbation du PLU en 2016, plusieurs divisions parcellaires sont intervenues et le cadastre a été mis à jour. Il s'avère que la limite de secteur entre les zones 1AUa et 1AUc dans le quartier de La Miolane ne suit pas exactement ces limites cadastrales. Il est donc proposé de l'adapter afin d'y correspondre parfaitement.



*Problème de superposition identifié*



*PLU en vigueur*

*PLU modifié*

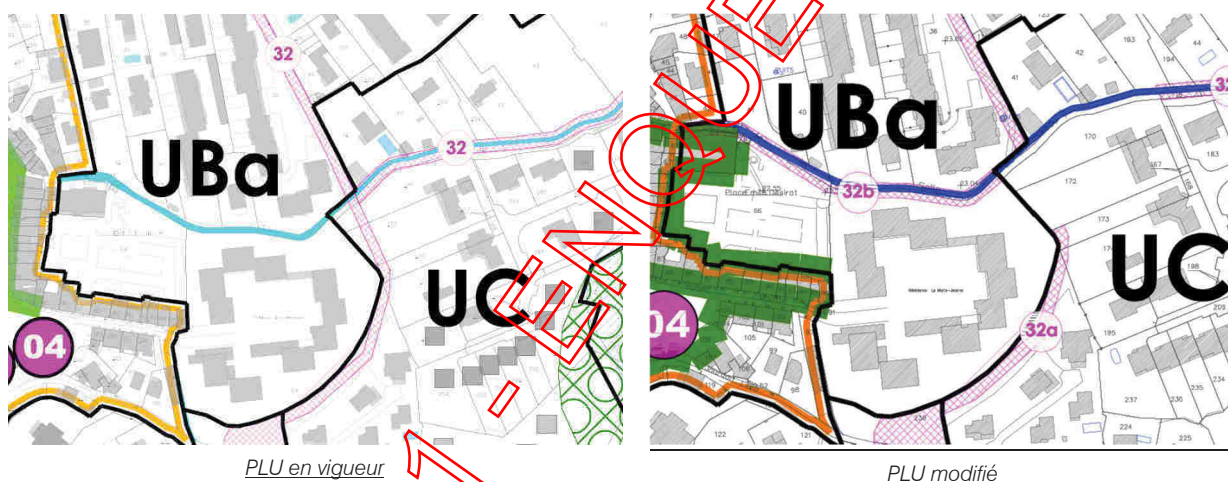
## 2. MODIFICATIONS APORTEES AUX EMBLEMES RESERVES (LISTE ET PLAN DE ZONAGE)

Les corrections apportées aux Emplacements Réservés (ER) sont prises en compte sur le plan de zonage et dans la liste des ER.

### Modification de l'ER n° 32

L'ER n°32 concerne la création d'une voie communale du chemin du Sauvet au chemin Jourdan Leca. Les modifications suivantes sont apportées :

- l'ER n° 32 est supprimé sur les parcelles DM n° 170 et n° 172 en application d'une décision du Juge de l'Expropriation (acquisition en cours) ;
- l'ER n° 32 est divisé en deux afin de bien distinguer les deux voies à réaliser :
  - o ER n° 32a : Aménagement d'une voie d'axe Nord/Sud reliant le chemin du Sauvet au chemin Jourdan Leca sur une largeur de 5 m.
  - o ER n° 32b : Aménagement d'un piétonnier d'axe Est/Ouest permettant de relier la place « Emile Désirat » sur une largeur de 5 m.



### Modification de l'ER n° 8b

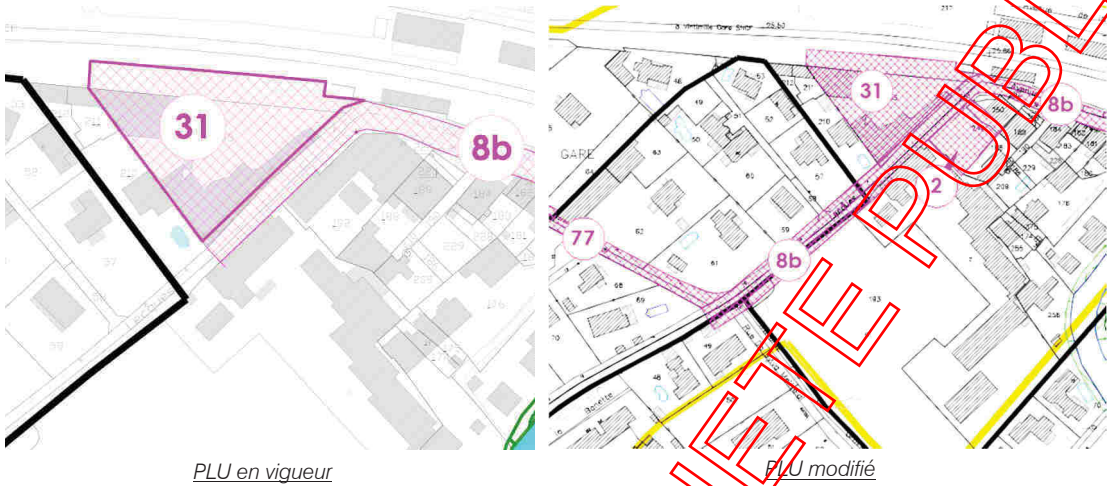
L'ER n°8 est prolongé jusqu'au Chemin Taccone afin de permettre le réaménagement complet de la Route Départementale et son élargissement en lien avec la mise en œuvre de l'OAP « Pradeaux-Gare » et des études menées dans le cadre du réaménagement du quartier de la gare.

La désignation de l'ER est modifiée dans la liste pour préciser qu'il s'étend du chemin Taccone (et non plus de la Gare) jusqu'au boulevard de la Litorne.



Création de l'ER n° 2 sur l'emprise non-construite de l'ancien « Clos Fleuri »

Cet ER est créé afin de permettre l'aménagement d'un espace public en lien avec la mise en œuvre de l'OAP « Pradeaux-Gare » et des études de réaménagement de la gare. La commune sera bénéficiaire de cet ER.



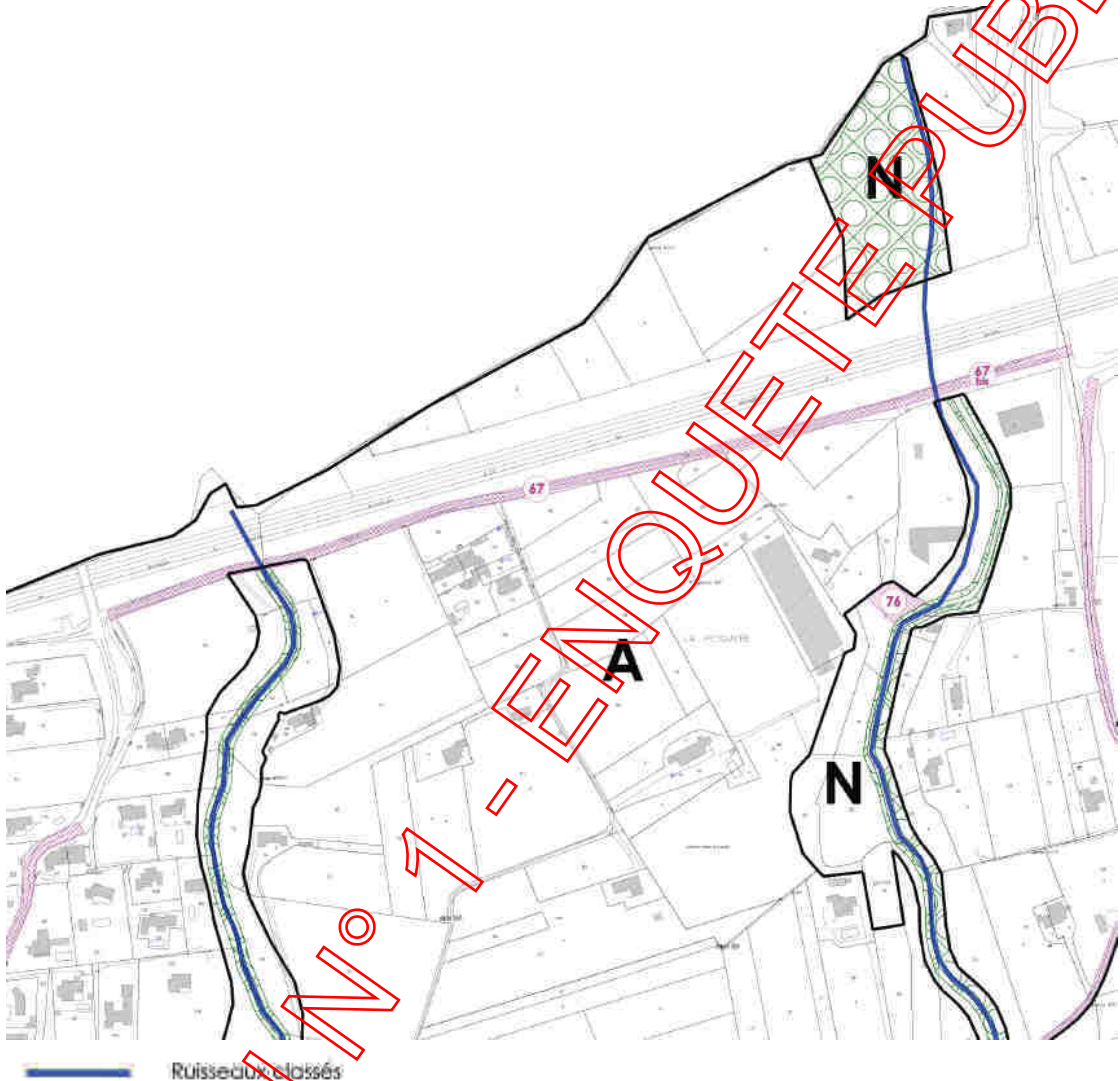
Déplacement de l'ER n° 26 (Chemin du Pont des Anges)

Cet ER fait l'objet d'un décalage entre le cadastre et la réalité du terrain, l'emplacement réservé n'est pas localisé sur la voie existante à élargir. Il s'agit d'une erreur matérielle que la présente modification entend corriger.



### Identification des ruisseaux classés sur le zonage

Le PLU impose un recul par rapport aux ruisseaux classés identifiés par plusieurs Arrêtés Préfectoraux. Afin de simplifier l'instruction réglementaire et la bonne information du public, ces ruisseaux seront désormais matérialisés sur le plan de zonage par des traits bleus.



Il est précisé dans toutes les zones du règlement que ces ruisseaux sont identifiés sur le plan de zonage. Les dates des arrêtés sont également corrigées.

*Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 22/03/1975 et 02/12/1975 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés. Ces ruisseaux sont identifiés sur le plan de zonage.*

## IV. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

### 1. COMPLEMENTS APPORTES AUX DISPOSITIONS GENERALES

#### 1.1. INTRODUCTION DE REGLES DEROGATOIRES (ARTICLE 6 DU CHAPITRE 1)

L'article 6 du chapitre 1, relatif dans le PLU en vigueur à la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, est transformé pour avoir une portée plus grande, relative à l'ensemble des règles dérogatoires pouvant s'appliquer par rapport aux règles d'urbanisme générales :

- les dispositions relatives aux bâtiments détruits ou démolis sont reprises et actualisées conformément à la nouvelle version du Code de l'Urbanisme ;
- un rappel concernant les adaptations mineures est intégré ;
- des règles dérogatoires sont introduites pour les Construction et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) afin de faciliter la création des équipements publics. Seules les règles de recul correspondantes aux articles 6 et 7 sont règlementées.
- des règles facilitant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général. Il s'agit en particulier d'introduire des dispositions concernant l'aménagement de locaux poubelles. Il est à ce titre rappelé que ce type de locaux doit respecter les règles édictées par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

#### ARTICLE 6 – RECONSTRUCTIONS DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

*En application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme :*

- ~~la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~
- ~~peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.~~

#### ARTICLE 6 – REGLES DEROGATOIRES

##### 1. Adaptations mineures

*Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.*

##### 2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

*Les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans chaque zone.*

*Concernant les voies et emprises publiques, les CINASPIC doivent s'implanter à l'alignement ou peuvent respecter un recul minimal de 1 m.*

*Concernant les limites séparatives, les CINASPIC doivent s'implanter sur la limite ou peuvent respecter un recul minimal de 1 m.*

*Concernant les autres règles d'urbanisme édictées dans chacune des zones, celles-ci ne s'appliquent pas à ces CINASPIC.*

##### 3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général

*Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation. Les constructions devront néanmoins se conformer aux règles de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume relatives aux ordures ménagères.*

#### 4. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de prévention des Risques :

- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLU ne s'y oppose pas ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLU ne s'y oppose pas.

## 1.2. ACTUALISATION DES REFERENCES LEGISLATIVES RELATIVES AUX LOTISSEMENTS (ARTICLE 7 DU CHAPITRE 1)

L'article 7 des dispositions générales relatif au rappel des règles applicables aux lotissements est mis à jour pour tenir compte de la nouvelle rédaction des articles L442-9 et L442-14 du Code de l'Urbanisme, actualisés par la Loi ELAN

~~Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :~~

- ~~1.—La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;~~
- ~~2.—L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.~~

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.
- L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

~~Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.~~

~~En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.~~

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme :

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local

d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

### 1.3. MODIFICATION DES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES (ARTICLE 8 DU CHAPITRE 1)

#### Modalités d'applications des règles des articles 7 (implantation en limite séparative)

La phrase précisant les modalités d'application de la règle de recul est reformulée afin d'être plus compréhensible. De plus, la possibilité offerte dans le PLU en vigueur de pouvoir implanter les constructions en sous-sols sans respecter les règles de recul imposées aux différents articles 7 est supprimée afin d'éviter les terrassements le long des parcelles voisines. Ce sont donc les règles de recul générales qui s'appliqueront.

Les dispositions des articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones s'appliquent au nu de la façade du bâtiment. Elles ne s'appliquent ~~donc~~ pas :

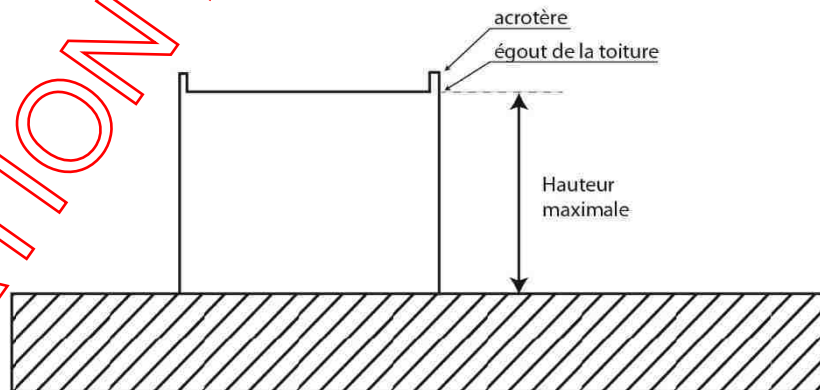
- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

#### Modalités d'applications des règles des articles 10 (calcul des hauteurs)

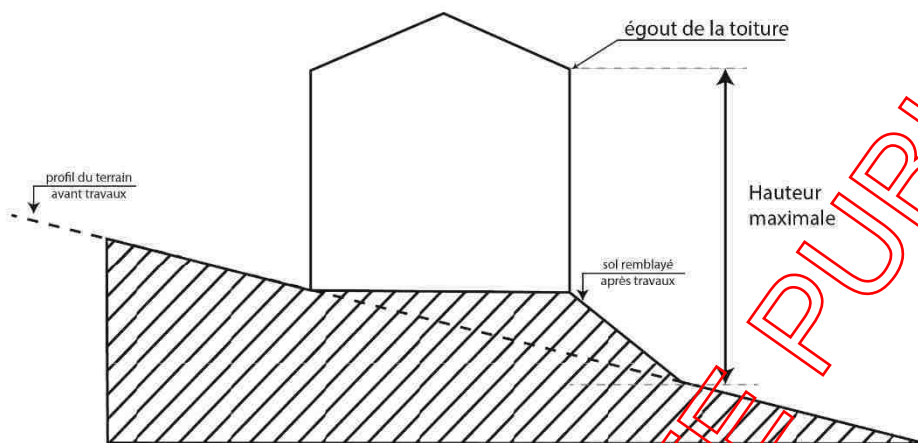
Les modalités de calcul de la hauteur sont modifiées. Celles dans le PLU en vigueur permettent de réaliser des fronts bâtis discontinus dont la hauteur n'est pas limitée. Afin de réduire les impacts possibles sur le paysage, sur les terrains en pente notamment, les conditions de mesures de la hauteur suivante sont introduites, accompagnées de nouveaux schémas illustratifs.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

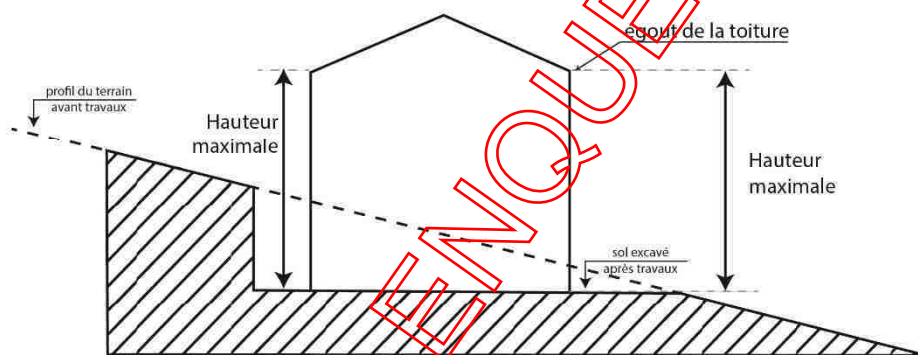
- du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux (naturel) ou du point le plus bas après travaux si le terrain est excavé ;
- jusqu'à la plus haute façade, au niveau de :
  - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
  - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
  - au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou à l'égout de la toiture en l'absence d'acrotère.



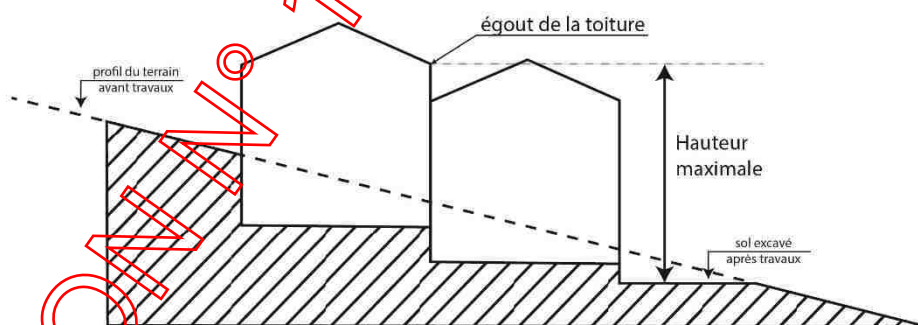
cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec sol remblayé



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente

Modalités d'applications des règles des articles 12 (stationnement)

Les dispositions relatives à cet article sont complétées avec le paragraphe suivant qui rappelle :

- les normes à respecter en matière de dimensionnement des aires de stationnement ;
- les normes applicables pour le stationnement 2 roues ;
- les normes applicables pour le stationnement des vélos ;
- les conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues



### Dimensionnement des places de stationnement

Les modalités pour la réalisation des places de parking sont définies :

- par la norme NF P 91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public,
- par la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés,
- par l'arrêté du 16 février 1988 modifié relatif à la signalisation des routes (article 118.2) publié au Journal Officiel de la République Française pour les places de parking sur chaussée.

### Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

### Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'un système de sécurité permettant d'attacher les 2 roues.

Une place 2 roues est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m).

### Prise en compte du stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la

construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de

préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Il est rappelé que les normes de calcul du nombre de places de stationnement doivent s'appliquer à l'échelle de chaque lot (logements ou activités) :

*Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).*

En dehors des zones UH, UF, 2AU, A et N où aucune norme n'est définie, ce rappel est effectué dans toutes les zones du PLU dans les articles 12 respectifs.

Enfin, certaines normes relatives au stationnement sont renforcées afin de faire face aux besoins rencontrés et à l'insuffisance des règles existantes. La norme d'une place 2 roues et d'une place visiteur pour 5 logements, au PLU en vigueur, est ramenée à 3 logements

### Stationnement visiteurs et deux-roues

En plus des places de stationnements demandées pour les constructions à vocation d'habitation, dans le cadre d'opération d'aménagement, les normes suivantes s'appliquent également :

- 1 place de stationnement pour deux roues par tranche entamée de 5 3 logements.
- 1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 3 logements. Ces places seront réalisées en supplément.

Ces dispositions qui étaient rappelées dans l'article 1AU12 sont également actualisées.

## **1.4. MODIFICATIONS APORTEES AUX DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES (ARTICLE 9)**

Pour tenir compte de l'annexion au PLU de l'Arrêté Préfectoral du 29/12/2019 instituant des SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbure et de produits chimiques sur la commune de St-Cyr-sur-Mer, le

paragraphe 6 relatif 6 aux risques liés au transport de gaz naturel à haute pression est actualisé de la sorte :

*Risques liés au transport de gaz naturel à haute pression (servitude I3)*

*Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du gazoduc (canalisation de transport de gaz naturel haute pression Aubagne-Bonne Nouvelle-Ollioules La Beaucaire DN 150 de catégorie B) est matérialisé sur le plan de zonage et annexé au PLU.*

*Les dispositions réglementaires applicables sont précisées dans la liste des servitudes d'utilité publique.*

*A l'intérieur de ce périmètre, centré sur la canalisation et de rayon égal à 30 m, sont interdits les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.*

En effet, cet arrêté définit de manière détaillée les règles applicables autour des canalisations concernées. Un renvoi vers ces règles est donc effectué dans le PLU.

### 1.5. COMPLEMENTS APPORTES AU LEXIQUE (ARTICLE 13)

Afin de faciliter la compréhension du règlement, les définitions suivantes sont ajoutées :

- **Espace libre** : espaces sur ou sous lesquels aucune construction n'est réalisée. Ne constituent pas par exemple un espace libre : une terrasse, un sous-sol (même recouvert de terre), une piscine, un chemin goudronné...
- **Existence légale d'une construction** : une construction est considérée légale si elle a été réalisée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, ou si elle a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieure, assortie d'une validation de sa conformité.
- **Pleine terre** : Epaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé ou construction.
- **Restanque** : muret en pierres sèches soutenant une culture en terrasse.
- **Surface imperméabilisée** : surface où l'infiltration des eaux de pluie est nulle ou très limitée dans le sol et où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant. Exemple : terrasses, routes, piscines, parkings, toits, aires de stockage...
- **Voie** : Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

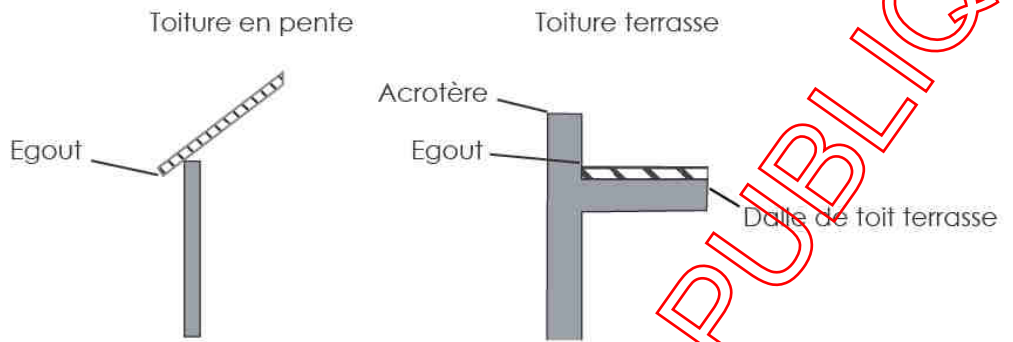
La définition d'unité foncière est mise à jour pour correspondre à celle donnée par le Conseil d'Etat.

~~— Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.~~

- **Unité Foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

La définition d'égoût du toit est également mise à jour et illustrée pour être plus explicite.

- ~~**Egoût du toit** : limite ou ligne basse d'un pan de couverture (partie basse des dernières tuiles).~~  
*Partie basse d'un pan de couverture où s'écoule les eaux pluviales. L'égoût du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égoût du toit est situé au-dessus de l'étanchéité.*



La définition de l'emprise au sol est également modifiée afin d'apporter plus de souplesses concernant les constructions non génératrices d'un volume exploitable ou transformable en surface de plancher.

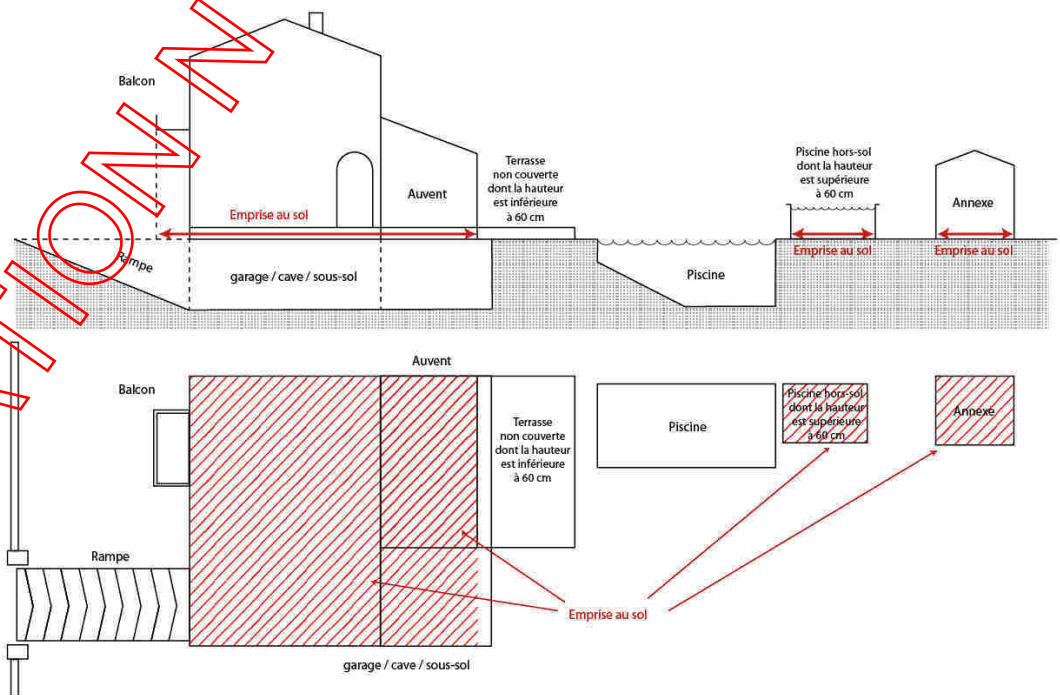
L'emprise au sol correspond à la projection verticale

- des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...) et
- et de tout type de construction dont la hauteur est supérieure à 60 cm.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasse dont la hauteur la plus importante est supérieur à 60 cm, piscines hors-sol de plus de 60 cm de hauteur ...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures, balcon (non relié au sol), sous-sols, terrasses dont la hauteur la plus importante est inférieure à 60 cm...



## 1.6. CREATION D'UN NOUVEL ARTICLE RELATIF A DIVERS RAPPELS (ARTICLE 16)

Afin de rappeler au pétitionnaire certaines règles du Code de l'Urbanisme à respecter dans le cas d'une demande d'autorisation d'urbanisme, un article 16 est créé dans les dispositions générales.

Celui-ci effectue des rappels concernant :

- le nouveau seuil de recours à l'architecte ;
- la possibilité pour le maire de demander les plans intérieurs pour tout projet de logements collectifs lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### ARTICLE 16 – RAPPELS DIVERS

*Conformément à l'article R431-34-1 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que lorsque le projet porte sur la construction de logements collectifs, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend, si le maire en a fait la demande, le plan intérieur de l'immeuble.*

*Conformément à l'article R431-2 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés.*

## 2. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### Rappel des dispositions relatives aux caractéristiques des zones de retournement

Afin de rappeler les dispositions édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var concernant les caractéristiques des aires de retournement, précisées dans le cadre du document annexé au PLU, les articles 3 de chacune des zones du PLU (hors zone 2AU non réglementée) sont complétées par la mention suivante :

*En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.*

## 3. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

### Clarification de l'article 4.3 relatif aux réseaux divers

Afin de pouvoir identifier plus facilement les règles relatives aux « réseaux électriques » et à la « défense extérieure contre l'incendie », l'article 4.3 est subdivisé en deux paragraphes distincts reprenant comme sous-titre les mentions précitées.

Cette modification est appliquée à toutes les zones, à l'exception de la zone 2AU non réglementée.

Le règlement de la zone A est également complété pour intégrer les mêmes dispositions relatives à la défense contre l'incendie que les autres zones du PLU. Il s'agit de corriger un oubli du règlement.

### Rappel des dispositions relatives à la Défense Extérieure Contre l'Incendie

Afin de rappeler les dispositions édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var concernant la lutte contre l'incendie, les articles 4.3 de chacune des zones du PLU sont complétés par la mention suivante :

*En ce qui concerne les prescriptions relatives à la Défense Extérieure Contre l'Incendie, le projet devra respecter les prescriptions du RDDECI annexé au PLU.*

La mention suivante, introduite préalablement à la finalisation du RDDECI, est supprimée car ce document précise de manière plus précise les normes à respecter :

*Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.*

#### Précision quant à l'imperméabilisation des sols

En lien avec l'ajout de la définition de « surface im perméabilisée » dans le lexique, il est précisé dans tous les articles 4.2.2 du règlement que les « m<sup>2</sup> imperméabilisés » correspondent à des « m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées » afin de faciliter la lecture et la compréhension de la règle

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ de surfaces imperméabilisées.}$$

#### **4. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### Implantations des constructions le long des voies et emprises publiques

Afin d'éviter la multiplication des constructions annexes le long des voies et emprises publiques, ainsi que le long des limites séparatives, source de nombreux conflits de voisinage, la présente modification procède à un durcissement des règles d'implantation. Une unique construction est autorisée selon des règles gabaritaires précises : hauteur de 3 m au maximum et longueur de 7 m maximum.

La règle suivante est supprimée des articles 6 des zones UC, UD, UE, UG, UH, UR et 1AU :

*Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 4 m minimum dans les autres cas.*

Elle est remplacée par la règle suivante :

*Les constructions peuvent également être implantées à l'alignement dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :*

- *que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu' au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;*
- *que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la voie ou de l'emprise publique ;*
- *qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des voies ou emprises publiques ;*
- *que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des voies ou emprises publiques du tènement foncier.*

Afin que ces nouvelles normes s'appliquent à toutes les constructions, le terme « bâtiments » est remplacé par « constructions » dans les articles UC6, UD6, UE6, UG6, UH6, UR6 et 1AU6.

##### Implantation de balcons en saillies en UA

Afin de faciliter l'implantation de balcons en saillie dans les secteurs UAa et UAb, le long des avenues du Port et Jean Jaurès, la règle suivante est introduite à l'article UA6 :

*Le long des avenues du Port et Jean Jaurès, les balcons en saillie sont autorisés dans la marge de recul dès lors que leur recul est au moins égal à la moitié du recul applicable à la façade de la construction.*

##### Recul des portails

Afin d'améliorer la sécurité pour la desserte des habitations et constructions, un règle de recul minimale de 5 m est imposées par rapport aux routes départementales et aux lotissements nouveaux.

La mention suivante est introduite dans les articles 3 de chacune des zones du PLU (hors zone 2AU non réglementée) :

*Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.*

Les dispositions initiales concernant la règle d'implantation des portails par rapport aux simples routes départementales sont supprimées des zones UB, UC, UD, UE, UG, UH, UR, 1AU, A et N.

## 5. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Suppression des règles de semi-continuités et continuités dans les zones UB et UC

Afin que les nouvelles constructions dans les zones UB et UC soient réalisées en discontinuité les unes des autres, pour produire des tissus urbains plus aérés, les règles de continuité et de semi-continuité initialement applicables sont supprimées.

Suppression de la notion de continuité et de semi-continuité à l'article UB7

#### **6.1. Dans le secteur UBa**

*Les bâtiments doivent être implantés :*

- *soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,*
- *soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance D de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m ( $D \geq H/2$  avec minimum de 4 m),*
- *soit en ordre discontinu avec un recul minimal de 4 m.*

#### **6.2. Dans les secteurs UBb et UBc**

*Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.*

Suppression de la notion de semi-continuité à l'article UC7

*Les bâtiments doivent être implantés :*

- *soit en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales et à une distance de 4 m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle.*
- *soit en ordre discontinu avec un recul minimal de 4 m.*

Afin que ces nouvelles normes s'appliquent à toutes les constructions, le terme « bâtiments » est remplacé par « constructions » dans les articles UA7, UB7, UC7, UD7, UE7, UG7, UH7, UR7 et 1AU7.

### Intégration de la notion de distance minimum de 4 mètres ou 5 mètres selon la zone avec $D=H/2$

Dans plusieurs zones du règlement (UA, UE, 1AU...), le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est calculé par rapport à la hauteur du bâtiment afin que les distances entre bâtiments soient suffisantes pour veiller à ne pas créer de covisibilités trop importantes ou sources de gênes.

La présente modification procède à la généralisation de cette méthode de calcul dans les zones UB, UC, UD, UE et UH. Les reculs minimums prévus dans ces zones sont toutefois maintenus :

*Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de XX m des limites séparatives à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à XX m ( $D \geq H/2$  avec minimum de XX m).*

### Implantations des constructions le long des limites séparatives

Afin d'éviter la multiplication des constructions annexes le long des limites séparatives, source de nombreux conflits de voisinage, la présente modification procède à un durcissement des règles d'implantation. Une unique construction est autorisée selon des règles gabaritaires précises : hauteur de 3 m au maximum et longueur de 7 m maximum. Signalons néanmoins que, initialement, seules les annexes étaient autorisées en limite séparative. Ce sont désormais tous types de construction qui sont autorisés.

Les références initiales aux constructions annexes sont supprimées et remplacées par :

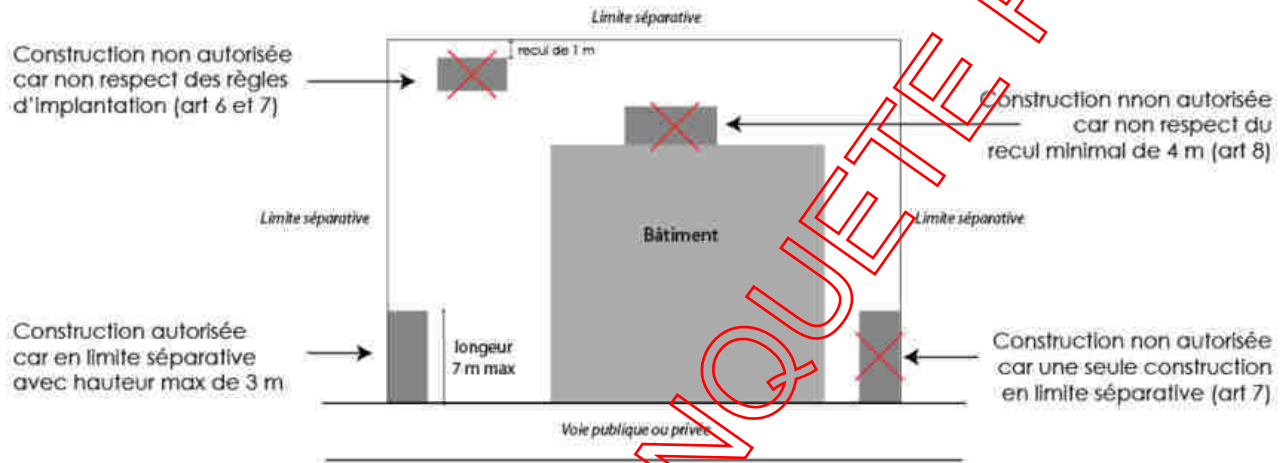
*Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :*

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit soit limitée à 3 m en tout point
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des limites séparatives ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

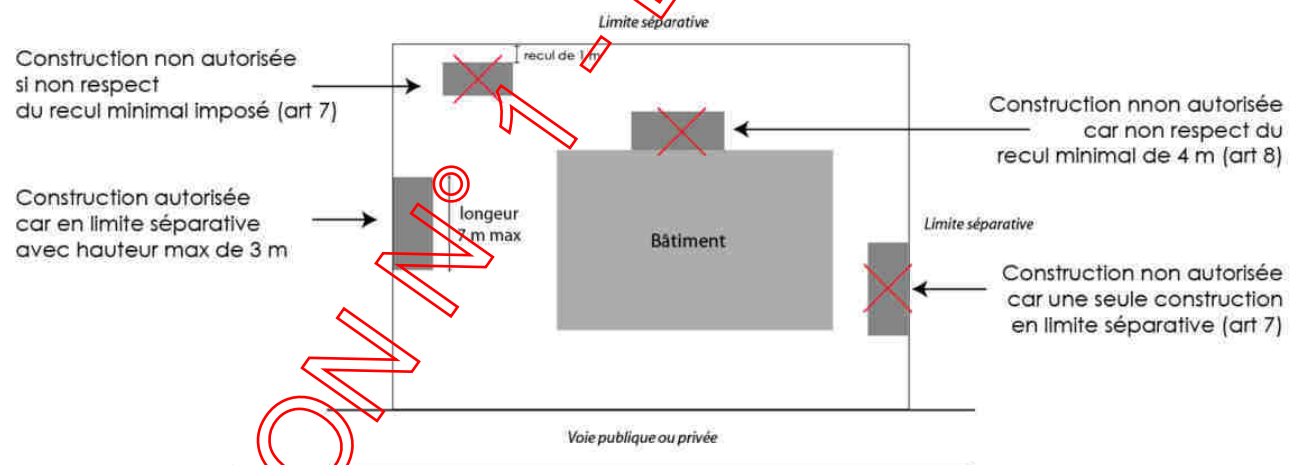
Ces dispositions sont introduites dans les zones UA (au-delà de la bande des 15 m), UB, UC, UD, UE, UH, UR et 1AU qui sont les plus concernées par ces problématiques de conflits de voisinage.

Des schémas d'application (non exhaustifs) sont également intégrés.

#### En cas d'alignement par rapport à la voie



#### En cas de recul par rapport à la voie



#### Non réglementation des règles de recul par rapport aux limites séparatives en zone N

L'article N7 précise les règles de recul applicables aux bâtiments. Les annexes, dont la localisation est précisée à l'article 2 (incluses dans un rayon de 30 m par rapport au bâtiment principal) ne sont toutefois pas réglementées par rapport aux limites séparatives.

Le terme « bâtiment » est donc remplacé par celui de « construction » afin que les annexes soient également réglementées.

Les **bâtiments constructions** doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

## 6. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de limiter la possibilité aux constructions d'être réalisées de manière trop proches les unes des autres sur chaque tènement foncier, ce qui pourrait réduire les expositions des constructions au soleil ou l'accessibilité des parcelles aux services d'incendie et de secours, les articles 8 de toutes les zones urbaines et à urbaniser sont règlementés. un recul de 4 m est imposé entre chaque construction. Une exception est réalisée pour les piscines uniquement.

Les dispositions suivantes sont ajoutées :

*Non-réglementé*

*A l'exception des piscines, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.*

## 7. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions dans les articles 10 de toutes les zones du PLU est règlementé à l'égout du toit. La pente des toitures étant encadrée entre 27 et 35% aux articles 11, la hauteur au faitage demeure limitée dans le cadre de toitures à 2 ou plusieurs pans. Toutefois, dans le cas de toiture monopente, aucune règle ne détermine la hauteur maximale de la construction. Afin de préserver les caractéristiques architecturales locales, une règle de hauteur au faitage est intégrée spécifiquement pour ce type de toiture.

La mention suivante est ajoutée à tous les articles 10 des zones dans le règlement

*Dans le cas d'une toiture monopente, la hauteur entre l'égout du toit et le faitage ne peut excéder 3,50 mètres.*

## 8. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 11, ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Compléments apportés aux dispositions relatives aux couvertures

Le règlement du PLU en vigueur impose dans toutes les zones que les corniches des toitures soient réalisées en pierre ou avec des génoises à plusieurs rangs. Afin de simplifier leur réalisation, il est proposé de pouvoir réaliser des génoises à un rang. Cette disposition est donc intégrée à la règle existante :

*Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs.*

Les dispositions relatives à l'intégration des édicules techniques sont reformulées dans toutes les zones du PLU (hors 2AU non règlementé) afin d'être plus explicite et de veiller à ce que ceux-ci soient mieux intégrer dans le paysage.

*Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Sont proscrits en façades sur voies et s'ils sont en saillie, les sorties de chaudières à ventouse et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé... Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...*

Hors zone UE, le PLU interdit aujourd'hui les toitures-terrasses hormis celles prises dans les pans de la toiture (« tropéziennes »). Afin d'offrir plus de souplesse aux pétitionnaires dans la réalisation de leurs constructions, les dispositions suivantes sont introduites dans les différentes zones

*Les toitures à pente seront à deux ou quatre pentes-pans. Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être*



sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

*Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :*

- *les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites ;*
- *les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.*

Les dispositions initiales relatives aux toitures-terrasses non accessible sont supprimées :

*Dans le cas de toitures-terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables.*

Ces dispositions sont intégrées à toutes les zones U, AU, A et N, à l'exception :

- o de la zone A : parmi les toitures-terrasses, seules sont autorisées celles qui sont prise à l'intérieur des toitures à pente ;
- o de la zone UE, les toitures-terrasses seront non accessibles et devront accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques. Il s'agit par cette mesure de valoriser le potentiel solaire de la commune.
- o de la zone 2AU qui n'est pas règlementée.

Afin de tenir compte des possibilités nouvelles offertes en matière d'aménagement de toitures-terrasses, il apparaît nécessaire de règlementer la hauteur des acrotères afin de ne pas permettre de créer de façades de trop haute importances.

La règle suivante est introduite dans tous les articles 11 des zones U (hors UA non concernée), 1AU, A et N.

*La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.*

#### Compléments apportés aux dispositions relatives aux aspect de façades et revêtements

Afin de faire le lien avec la palette de couleurs du CAUE qui a été annexée au PLU, la disposition faisant référence à ces couleurs, initialement disponible uniquement en mairie, est complétée pour préciser que cette palette est également disponible dans les annexes du PLU.

*Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexée au PLU.*

Cette disposition est mise à jour pour toutes les zones du PLU.

#### Compléments apportés aux dispositions relatives aux clôtures

Le PLU en vigueur interdit dans le cas général les murs pleins afin d'éviter de créer des linéaires de voiries monotones et peu qualitatifs, ne permettant pas de valoriser les espaces publics. La présente modification intègre donc une dérogation permettant la réalisation des murs pleins (partiels) nécessaires à la mise en œuvre de portails coulissants. La disposition suivante est introduite dans les zones U et 1AU :

*Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres.*

La création de murs pleins n'ayant pas d'impacts sur la qualité des espaces publics lorsque ceux-ci sont réalisés le long des limites séparatives, la limitation existante dans le PLU en vigueur est supprimée de toutes les zones U et 1AU afin de pouvoir en créer :

*Sont seuls autorisés :*

- o *les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;*
- o *les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;*
- o *les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;*
- o *les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.*

*Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles.*

Les dispositions relatives à l'aménagement des murs de soutènement/restanques sont assouplies afin de tenir compte des réalités de terrain observées depuis l'approbation du PLU :

- la hauteur totale du mur de restanque (valant soutènement) et de la clôture est majorée de 2,00 m à 2,50 m ;
- la hauteur du mur de restanque est majorée de 1,20 m à 1,50 m ;
- une dérogation à la réalisation des règles d'aménagement des restanques est intégrée en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Il est toutefois imposé désormais que les espaces laissés libres entre deux murs soient plantés. les schémas sont adaptés en conséquence.

*Dans le cas de la réalisation Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par d'un mur de soutènement ou restanque, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.*

*L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 2,50 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur. L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.*

*Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement ou restanque peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.*



Superposition d'un mur de restanque et d'une clôture

Aménagement de plusieurs murs de restanques/soutènement successifs

#### Compléments spécifiques apportés aux zones UA et UE

En zone UA, il est précisé que les volets doivent obligatoirement être à battants afin de préserver l'architecture provençale des façades des centralités urbaines.

*Seuls les volets à battants sont autorisés.*

En zone UE, les possibilités d'aménagement des toitures-terrasses sont réduites afin que celles-ci ne puissent plus recevoir des équipements permettant la production d'énergie renouvelable afin de valoriser le potentiel de la superficie offerte par les toitures.

*Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables.*

## 9. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les articles 12 relatifs au stationnement sont complétées pour :

- interdire les places non directement accessibles (en enfilades) et les box en sous-sol dans les zones urbaines et la zone 1AU. Celles-ci sont souvent partiellement réemployées (espaces de stockage...), provoquant une pénurie de stationnement dans certains quartiers. Il convient de s'assurer du maintien du nombre effectif de stationnement.
- interdire le stationnement en sous-sol dans les zones soumises à un aléa inondation et submersion marine. Les inondations à Cannes en octobre 2015 ont révélés les potentiels mauvais réflexes en cas d'intempéries, conduisant à plusieurs décès. Afin d'éviter une mise en danger accrue des populations lors de ce genre de phénomène, il convient de limiter la réalisation de ce type de stationnement dans les zones sensibles.
- préciser les modalités de calcul du nombre de places de stationnement à produire dans le cadre de l'extension d'une construction à destination d'habitation. Ces modalités ne sont pas définies dans le PLU en vigueur, causant des problèmes d'interprétation.
- Les places de stationnement dites « visiteurs » devront être obligatoirement réalisées en surface.

Les zones U et 1AU sont ainsi complétées avec les dispositions suivantes :

- *Pour les constructions de type collectif ou opération de plus d'un logement, chaque place de stationnement doit être accessible indépendamment l'une des autres. Les places en « enfilades » sont interdites, ainsi que les box en sous-sol. Les places de stationnement ne doivent pas être closes. Les places de stationnement dites « visiteurs » devront être obligatoirement réalisées en surface.*  
*Dans le cas de l'extension d'une construction à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement à produire est calculé pour l'extension uniquement, sauf si cette extension permet une augmentation du nombre de logements. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à produire est calculé sur la surface de plancher totale.*

Toutes les zones du PLU (hors 2AU non règlementée) sont complétées par les dispositions suivantes :

*Le stationnement en sous-sol est interdit dans les zones concernées par les aléas submersions marines (et inondation (aléa moyen, majeur ordinaire et majeur exceptionnel identifiés par l'Atlas des Zones Inondables), dont les cartographies sont annexées au PLU.*

## 10. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 13 - ESPACES VERTS

Le PLU en vigueur impose actuellement que 100% des espaces libres soient traités en espaces verts de pleine terre. Cette règle pose souci car elle interdit de fait d'aménager un simple chemin gravillonné alors que l'objectif initial de cette règle est de s'assurer du maintien d'une porosité des sols. De plus, la finalisation des aménagements paysagers extérieurs ne peut être totalement validée lors de la conformité du permis compte tenu du temps de croissance des végétaux.

Pour ces raisons, dès lors qu'un coefficient d'espace libre est règlementé dans le PLU en zone U et 1AU, il est désormais précisé que celui-ci doit être traité en espace vert de pleine terre sur au moins 50 % de sa superficie.

*Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à XX % de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie.*

Afin de favoriser la création d'espaces verts communs, en plus des espaces verts publics, les articles 13 des zones U (hors UA et UP) et 1AU sont complétés par la mention suivante :

### 13.3. Aires jeux et espaces verts collectifs

*Toute opération de plus de 10 logements devra intégrer des aires de jeux, des jardins ou des espaces verts collectifs. Ces espaces seront dimensionnés au regard de l'importance de l'opération.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UA, où la taille des parcelles ne permet pas d'envisager ce type d'aménagement et en UP et UE qui n'ont pas vocation à accueillir des opérations de logements.

La disposition suivante est supprimée des zones U et 1AU car non réalisable compte tenu de la taille des terrains : des arbres plantés trop proche les uns des autres ne peuvent se développer.

*Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).*

Il est néanmoins précisé que tout arbre abattu doit être remplacé.

*Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.*

## 11. COMPLEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Afin d'uniformiser les règles en matière de performance énergétique dans toutes les zones du PLU, les articles 15 des zones A et N sont réglementés avec les dispositions applicables aux zones U et 1AU :

*Non réglementé*

*La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.*

## 12. ANNEXES DU REGLEMENT

Afin de faciliter la mise en œuvre de dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, une nouvelle annexe au règlement est créée. Celle-ci illustre les dispositifs existants les plus connus et rappelle de manière synthétique leur fonctionnement.