

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de centralité qui inclut le cœur historique de la ville (au sein duquel sont repérés au titre de l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le Pont Levant - mémoire des anciens chantiers navals - et l'église Notre Dame de Bon Voyage), le site des anciens chantiers navals, les zones denses dans le prolongement.

Elle s'étend au Nord du quartier Berthe, au Sud jusqu'au boulevard Jean Jaurès, à l'Est jusqu'aux Allées Maurice Blanc.

Elle constitue un secteur à dominante d'habitat et d'activités de proximité mais aussi à vocation culturelle, d'enseignement, de formation et de loisirs, et où s'exprime la diversité des fonctions urbaines.

Dans cette zone, un sous-secteur UAc est identifié afin de mettre en évidence le périmètre du centre ancien soumis à prescriptions particulières dont la réglementation est mentionnée en annexe sous le vocable « Secteur Centre Ancien ».

Cette zone UA concerne également une partie de Saint-Elme (sous-secteur UAs).

Cette zone prend en compte :

- L'aménagement du site des anciens chantiers qui a fait l'objet d'un marché de définition dont le parti d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal du 27 février 2003. Les infrastructures et les espaces publics ainsi que le parc devront être réalisés conformément au parti d'aménagement retenu dont le schéma de principe est annexé au rapport de présentation.

Afin d'exprimer ce parti d'aménagement, une zone de plan de masse n°3 s'applique à la reconversion du bâtiment « Ateliers Mécaniques ».

- Le quartier de Berthe qui fait l'objet d'une étude d'aménagement de résidentialisation dont le schéma de principe a permis d'élaborer la zone de plan de masse n°1 annexée aux documents graphiques.

Au sein de la zone, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent compléter et /ou remplacer les articles de ladite zone.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La sous destination « Industrie »
- Le stationnement de caravanes autre qu'une résidence mobile visé à l'article R. 421-23 d du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping ou parc résidentiel visés aux articles R.421-19 et R.421-23 c du Code de l'Urbanisme

### ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont admises les occupations et utilisations suivantes du sol :**

a) Les constructions à usage :

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- d'habitation

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 2.4 des dispositions générales du présent règlement.

Toutefois, les rez-de-chaussée des immeubles dans le périmètre « Enjeu de lutte contre la désertion des commerces et services du centre ancien »<sup>4</sup> ne pourront être constitutifs de surface de plancher à usage d'habitation qu'à condition d'être liés au premier étage (notion de duplex)

- commerce et activités de services
- autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception de l'industrie)

b) Les aires et parcs de stationnement de véhicules

**Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :**

a. La création et l'extension des installations classées existantes, à condition :

- 1) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances
- 2) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

b. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- 1) qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site
- 2) qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

Par ailleurs, lorsqu'il y aura lieu d'imposer dans le cadre d'une opération d'ensemble, des prescriptions architecturales et d'implantations particulières, un plan de masse coté en trois dimensions ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation se substituera aux conditions d'occupation du sol définies dans la section II :

- ✓ Plan de masse n°1 pour le secteur de Berthe
- ✓ Plan de masse n°3 applicable à la reconversion du bâtiment « Ateliers Mécaniques ».

**Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou de submersion :**

Cf. Dispositions générales

<sup>4</sup> Plan figurant dans le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* - page 29

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE UA.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Cf. Dispositions générales

**ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés**

Cf. Dispositions générales

**Eau potable et eaux usées**

Cf. Dispositions générales

**Eaux pluviales**

Cf. Dispositions générales

Les eaux pluviales des balcons et toitures ne doivent pas être rejetées directement en surplomb de l'espace public.

**Réseaux électriques**

Cf. Dispositions générales

**Réseaux divers**

Pour toute nouvelle opération d'aménagement et de construction, les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, télédistribution, etc ...) doivent être souterrains.

**ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou espaces publics existants, à modifier ou à créer ou en limite de la bande de roulement pour les voies privées ou servitudes.  
Ces voies doivent être structurantes et leur gabarit devra être adapté à l'importance de l'opération.

Toutefois, peut être imposé ou autorisé :

- l'implantation au nu des façades existantes
- l'implantation en retrait à condition qu'elle ne compromette pas l'ordonnancement général de la rue et / ou dès que les caractéristiques du bâti existant l'imposent
- des implantations différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, station de relevage ...) si leurs caractéristiques techniques l'imposent

- les constructions situées à l'angle de deux voies, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité des usagers de la voie (en principe, respect d'un pan coupé minimum de 2x2 mètres)
- les constructions concernées par les règles d'architectures repérées au plan doivent être implantées à l'alignement des bâtis existants (boulevards du quatre septembre et Jean Jaurès)
- lorsque les terrains sont situés le long des avenues Cauquière, Robespierre, Armando, Martini, Fraysse et de la voie de liaison entre N. Chapuis et N. Verlaque (AP 415), les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

#### ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Dans le secteur UA :

Dans une bande de QUINZE MÈTRES (15 m) mesurée à l'alignement tel que défini à l'article UA 6 (ou de la limite qui s'y substitue) ou au nu des façades en cas de recul, les constructions (à l'exception des piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée) peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative qui ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à QUATRE MÈTRES (4 m).

**A partir du R+2, un recul de façade pourra être imposé.**

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment (les climatiseurs, encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur calculé au nu de la façade).

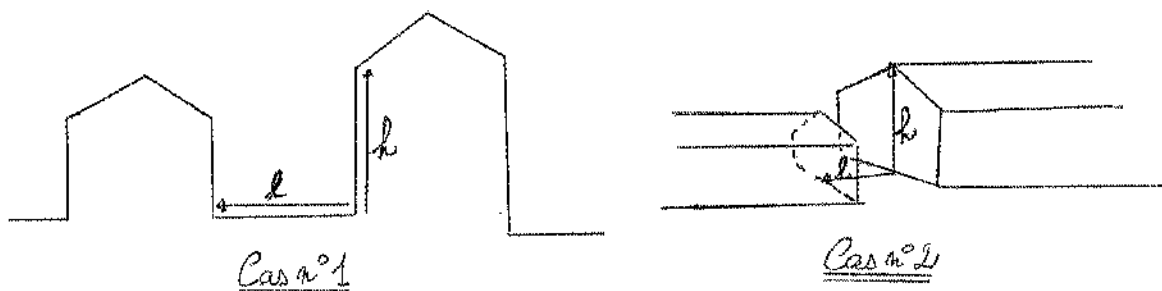
1) Au-delà de cette bande de QUINZE MÈTRES (15 m) ou de la bande construite, toute construction, à l'exception des piscines (pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée), doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de toute limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à QUATRE MÈTRES (4 m).

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment (les climatiseurs, encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur calculé au nu de la façade).

2) Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise sans que la hauteur puisse excéder TROIS MÈTRES CINQUANTE (3,50 m) en tout point de la construction, par rapport au fonds le plus bas calculé par rapport au terrain naturel avant travaux et sans dépasser le tiers de la longueur de ladite limite.

#### ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement ( $l$ ) d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la façade ( $h$ ) en tout point du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).



Dans le cas où l'une des constructions est une annexe (abri de jardin, garage ou pool house...), la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX MÈTRES (2 m), (sauf dans le cas des piscines non créatrices d'emprise au sol, pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée).

#### ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

**Définition** : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

Pour l'habitation (annexes comprises), au-delà d'une bande de 15 mètres, l'emprise au sol est de 50%.

Sauf dans le secteur UAs, une emprise supérieure est possible dans l'hypothèse de projets intégrant des activités en rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAc, des prescriptions urbaines et architecturales sont applicables dans ce secteur.

#### ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

##### Conditions de mesures

La hauteur est mesurée selon un axe vertical à partir du terrain naturel avant travaux en pied de façade hors avancée (escalier, balcon, ...) jusqu'à l'égout des constructions ou au niveau de la dalle d'étanchéité en cas de toiture terrasse.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur du faîtage ou du point le plus haut de la construction, ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout. En toute hypothèse, le faîtage ne pourra pas se situer sur voie ou espace public.

Les dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour des éléments techniques (ascenseurs, panneaux solaires, cheminées, ...), y compris pour la notion de retrait du dernier niveau.

##### Hauteur

a. Dans le secteur UA :

##### Dans la bande de 15 mètres

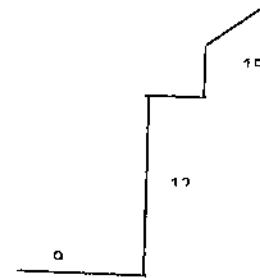
La hauteur des constructions ne peut excéder DOUZE MÈTRES (12 m) ou QUINZE MÈTRES (15 m) dans l'hypothèse de niveau en retrait sur la façade principale. Ce retrait sera au moins égal à TROIS MÈTRES (3,00 mètres).

Cependant, la hauteur à l'égout ne pourra être supérieure de plus de 3 mètres à la largeur de la voie ou espace non construit qui borde le projet (voie ou espace public et éventuel recul supplémentaire).

Dans l'hypothèse de projets implantés à l'angle de deux voies ou espace public, l'application de cette règle est faite sur chaque voie ou espace concerné (le traitement de l'angle renvoyant à l'article UA 6)

##### Au-delà de cette bande

Seules sont autorisées les constructions d'une hauteur maximale de NEUF MÈTRES (9 m).



**b. Dans le secteur UAc (centre ancien) :**

Par principe, les constructions nouvelles ou surélévations ne pourront dépasser la hauteur des constructions des parcelles contiguës (à 50 cm près) dans la limite de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

Dans certains cas particuliers, notamment lorsque les bâtiments contigus dépassent la hauteur maximale autorisée ou en l'absence de bâtiment sur les parcelles contiguës, les bâtiments devront s'intégrer dans l'épannelage des immeubles de l'îlot, en continuité avec le bâti existant sans dépasser trois niveaux sur rez-de-chaussée.

Pour l'application de cet article, il convient de se référer aux dispositions spécifiques applicables au centre ancien annexées au présent règlement.

**c. Dans le secteur UAs (Saint-Elme) :**

La hauteur des constructions ne peut excéder DOUZE MÈTRES (12 m) à l'égout du toit et QUINZE MÈTRES (15 m) au faîtage.

Toutefois, la construction devra avoir une hauteur sensiblement identique (à 50 centimètres près) à celle de la construction contiguë la plus élevée.

**ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Cf. dispositions générales du présent règlement.

**11.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Voir dispositions générales.

Il est rappelé que dans le secteur UAc, correspondant au centre ancien, des prescriptions particulières sont applicables (voir annexe).

**11.2 - Caractéristiques architecturales des clôtures**

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Sous réserves des dispositions prévues pour les secteurs Nri et ri :

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser UN MÈTRE QUATRE VINGT (1,80 mètres), calculée à partir du terrain naturel avant travaux. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble impliquant une création de voie ou un reprofilage de voie existante, la hauteur de la clôture pourra prendre comme point de référence le Terrain Aménagé.

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à UN MÈTRE (1 m) du niveau de la voie, la hauteur de la clôture est limitée à UN MÈTRE VINGT (1,20 m) et ne doit pas comporter de parties maçonnées.

**11.3 - Patrimoine bâti et paysager**

Des règles architecturales particulières sont applicables sur certains secteurs du centre ancien (repéré sous le vocable UAc dans les documents graphiques).

Ces prescriptions, de valeur normative équivalente et qui complètent les règles définies dans le cadre de la zone UA, sont édictées en annexe au présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf. Dispositions générales

**ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS****13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en aménagement paysager, minéral et végétal.

Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à QUATRE VINGT MÈTRES CARRES (80 m<sup>2</sup>) doit être planté à raison d'un arbre au moins pour trois places de stationnement.

**13.2 - Part minimale de surface non imperméabilisée ou surface éco-aménageable**

Pour la construction d'immeubles d'au moins 5 logements, un coefficient d'espaces verts de TRENTE pourcent (30 %) minimum de la superficie du terrain devra être respecté :

- dont la moitié au moins de pleine terre,
- pour le reste, seront notamment pris en compte les toitures terrasses, les murs végétaux, les plantations sur dalle....

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**SECTEUR « CENTRE ANCIEN »**

**Prescriptions architecturales et urbanistiques**

**Annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme,  
de valeur normative équivalente,  
et qui complète les règles définies dans le cadre de la zone UA**



Le patrimoine architectural seynoïse est principalement concentré dans son centre-ville. Il en constitue le cœur historique de la cité.

La restauration de l'image du centre ancien nécessite des interventions architecturales qui s'inscrivent dans le respect des formes et des techniques du bâti traditionnel du vieux centre.

Le centre-ville de la Seyne-sur-Mer est composé de 6 secteurs de typologies architecturales et urbaines différentes.

- **Les hameaux** : Beaussier, Tortel, Cavaillon

Perchés sur les sommets du vieux centre, sites d'éminence de la ville, ils constituent les premiers îlots de la formation du centre. Les caractéristiques architecturales de ces hameaux sont :

- une implantation groupée,
- un parcellaire étroit et dense,
- une modénature de façade simple et modeste (assise du XVII<sup>ème</sup> siècle)
- des percements de petite taille.

- **Les secteurs du marché et des rues parallèles**

Secteur édifié au XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècle, il est composé de maisons de ville R+2 à R+4, avec parfois des jardins sur l'arrière (vestiges d'activités agraires).

Il s'agit principalement de maisons à la façade percée de trois fenêtres (rythme ternaire), peu ornementées (sauf sur le cours Louis Blanc où de nombreuses façades du XVIII<sup>ème</sup> et du XIX<sup>ème</sup> portent une modénature plus chargée). De nombreuses constructions ont subi des remaniements au XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle.

- **Le secteur de l'arrière port autour des places Martel Esprit et Perrin** (compris entre le port et l'église)

Nous avons là un lotissement initié au XVII<sup>ème</sup> siècle et bâti jusqu'au XIX<sup>ème</sup> (place Perrin).

La typologie architecturale est celle de la maison de rapport, mono-orientée. Quelques façades remaniées au XIX<sup>ème</sup> siècle présentent un décor de façade ouvragé.

Ce quartier est celui de la centralité. Il comporte quelques éléments intéressants (rue Baptistin Paul - n°5 et 9 - Place Bourradet - n°8 et 27).

- **Les extensions du XIX<sup>ème</sup> siècle**

- Boulevard du 4 septembre,
- Boulevard Frédéric Mistral,
- Quai Gabriel Péri,
- Avenue Gambetta.

Ce sont les extensions du centre historique le long des axes de communication.

Le bâti revêt des caractéristiques néo-classiques :

Boulevard du 4 septembre, un lotissement de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle présente une unité de conception relativement bien préservée. Ainsi, des servitudes architecturales ont été proposées sur cette artère. Les règles du lotissement sont appliquées pour toute intervention.

- **Les lotissements pavillonnaires ouvriers du début du siècle**

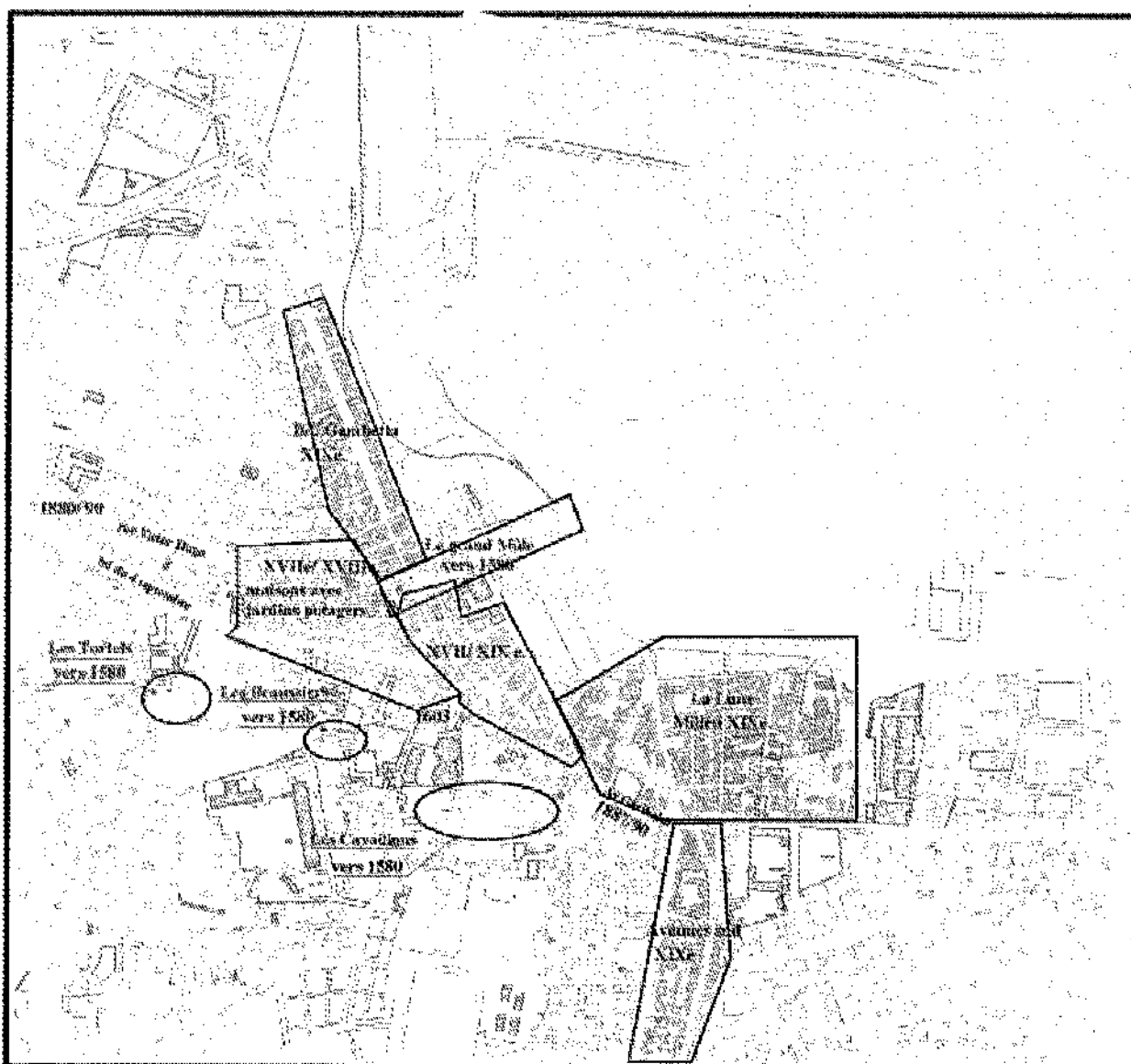
Quartier de la Canougues du gros Vallat de St Antoine et des Mouissèques. Il s'agit de secteurs pittoresques et charmants composés de petites maisons, mi maison de ville, mi pavillon avec jardins souvent situés de part et d'autre de la maison.

Le bâti revêt un caractère éclectique (néoclassique, art déco ou néo-colonial).

- Des immeubles d'après guerre enchâssés dans le parcellaire ancien

Suite aux démolitions de l'après guerre (port, rue Franchipani, place Perrin) ou dans le cadre d'opérations immobilières des années 50 à 70 (secteur de St Roch jusqu'à l'avenue H. Pétin) des immeubles de grande hauteur et de volumétrie très massive ont été édifiés, illustration de l'architecture moderne, en rupture totale avec le bâti ancien.

### Evolution urbaine de la Seyne sur Mer



**PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES « CENTRE ANCIEN » ZONE UAC  
- SOUS SECTEURS UAc1 et UAc2 -**

## GÉNÉRALITÉS

La zone UAc du PLU représente un ensemble d'îlots aux composantes architecturales principalement issues d'immeubles construits avant 1948. Elle correspond au quartier historique central de la Commune et présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales à préserver dans leur ensemble et dans leurs détails.

Ces prescriptions sont justifiées en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet de préserver les quartiers pittoresques ou historiques.

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est obligatoire sur tout le secteur UAc.

Le règlement ci-après s'applique aux constructions neuves et à la réhabilitation des constructions existantes. Les règles non édictées dans ce cahier de prescriptions relèvent des règles du secteur UA du règlement du PLU.

## A- VOLUMETRIE ET DENSITE

Tout nouveau projet s'inscrira dans la volumétrie générale de l'îlot et devra respecter la trame parcellaire.

### a) Hauteur

Les constructions nouvelles ou surélévations de bâtiments existants ne pourront dépasser la hauteur des bâtiments des parcelles contiguës (à 50 cm près) dans la limite de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

Dans certains cas particuliers, notamment lorsque les bâtiments contigus dépassent la hauteur maximale autorisée ou en l'absence de bâtiment sur les parcelles contiguës, les bâtiments devront s'intégrer dans l'épannelage des immeubles de l'îlot, en continuité avec le bâti existant sans dépasser trois niveaux sur rez-de-chaussée.

### b) Emprise au sol

Dans le cadre d'îlots composés de bâti dense (secteur UAc 1), c'est la règle générale du PLU - zone UA - qui régit l'emprise au sol.

Dans le cadre d'un îlot composé de bâti avec jardin, l'emprise ne pourra pas excéder 50%. Le secteur d'îlots avec jardin à préserver est repéré au plan sous l'appellation UAc 2 ci-après.

### c) Implantation

Celle-ci est déterminée par les règles du PLU pour la zone UA

Rappel du PLU zone UA :

L'implantation par rapport aux voies se fait au nu des façades existantes de la rue et par défaut à l'alignement de la voie ou au recul porté au plan. Dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement de la voie, l'implantation se fait par principe de limite séparative à limite séparative. Au-delà, une distance minimum de  $H/2$  ( $H$  = hauteur de la construction) par rapport aux limites séparatives doit être respectée avec une distance minimum de 4 m sur une emprise limitée à 50% (secteurs UAc 1 et UAc 2).

Dans le secteur d'emprise limitée à 50% (UAc 2), l'implantation se fera de limite à limite mais la bande de 15 m pourra être appréciée à partir du nu des façades existantes si cette disposition améliore la composition du projet.



SOUS SECTEUR UAc2 DANS LEQUEL  
L'EMPRISE EST LIMITEE A 50%

## **B- COUVERTURES**

- Dans les îlots constitués de bâti ancien, les bâtiments comporteront des toitures en pente.
- L'inclinaison des pans de toit respectera la pente des bâtiments contigus et sera comprise entre 25 et 32%.
- La couverture sera constituée de tuiles rondes de type CANAL. Les tuiles ROMANES ne sont pas autorisées. Par dérogation, dans le cas d'intervention sur des immeubles anciens dont la typologie s'y rapporte, l'utilisation de tuiles mécaniques peut être autorisée voire même imposée.
- Les fenêtres de toit pourront être acceptées. Leurs dimensions devra se rapprocher de celles des tabatières et leur nombre, limité, doit rester en proportion avec la surface de la toiture
- La réalisation ou la reconstitution de génoises ou de corniche moulurée sera exigée dans le style de la façade existante ou des bâtiments contigus.
- Les plaques d'éléments photovoltaïques ne sont pas autorisées en UAc 1. Elles peuvent être tolérées en UAc 2 sur les annexes et dépendances en rez-de-chaussée et non visibles de la rue.
- Afin de profiter du potentiel qu'offrent les constructions du centre ancien tout en préservant le caractère des couvertures en tuiles du site, la création de terrasse en dernier niveau des constructions peut être autorisée selon les conditions suivantes :

- la surface n'excédera pas 15m<sup>2</sup> et 20% maximum de la surface totale de la toiture,

- les terrasses seront positionnées sur un seul pan de toiture, exception faite des immeubles d'angle dont les pans sont raccordés en croupe.

- les terrasses en dernier niveau ne sont pas autorisées sur les pans de toiture donnant directement sur le port,

- lorsque l'immeuble présente une façade arrière donnant sur un cœur d'îlot, la terrasse devra, de préférence, être positionnée sur le pan de la toiture donnant sur celui-ci,
- dans le cas de terrasse mitoyenne existante, il pourra être créé une terrasse dans l'alignement de celle déjà existante. Toutefois, dans le cadre de terrasse tropézienne ou incluse dans le pan de toiture, les retraits par rapport à l'égout et aux rives de toit devront être de 2 m minimum,
- les revêtements de sol des terrasses devront être en terre cuite ou d'aspect similaire,
- aucune installation, hormis des tonnelles en fer forgé végétalisées ou vélums non mécanisés, ne sera admise

### C- MODÉNATURE DE FAÇADE

Tous les éléments de modénature du bâti ancien seront conservés (soubassement, corniches, bandeaux ou encadrements en saillie, chaînes d'angle, bossages, appuis de fenêtre moulurés). Par exemple : bossages réalisés au fer ; appuis de fenêtre en pierre, stuc, ardoise ou terre cuite ..., dessin des encadrements, etc. Les éléments de menuiserie seront également préservés, conservés ou restitués à l'identique de l'état initial.

### D- PERCEMENTS

Les percements devront s'intégrer dans leur proportion et leur nature à la typologie de la façade existante ou à défaut à la typologie des ouvertures des constructions de l'îlot (dans le cadre de reconstruction).

Pour ce qui concerne le bâti ancien :

- Les percements devront avoir des dimensions plus hautes que larges.
- Il est recommandé de respecter des dimensions décroissantes au fur et à mesure que l'on monte en étage.
- Les encadrements et appuis de fenêtre devront être réalisés conformément :
  - aux percements existants sur la façade,
  - aux modénatures environnantes.

L'organisation des percements sur la façade devra respecter les règles et l'harmonie des constructions classiques.

Les ouvertures commerciales en rez-de-chaussée devront s'inscrire dans les percements existants ou à défaut s'aligner sur les percements de l'étage. Il est recommandé de ne pas dépasser la largeur de deux ouvertures (en étage) pour un maximum de 2,00 m de largeur dans le bâti antérieur à 1948.

### E - MENUISERIE - SERRURERIE - ZINGUERIE

- Les menuiseries anciennes devront être soit restaurées, soit restituées à l'identique en cas de dégradation irrémédiable.
- Les menuiseries neuves devront reproduire les caractéristiques des modèles anciens correspondant au style de la façade.
- Dans les constructions anciennes les menuiseries des logements seront en bois.
- Les volets anciens seront réparés.
- Les volets neufs copieront le style des volets de la façade ou de façade de même époque. Ils seront persiennés et en bois.

- Les portes d'entrée seront conservées ou reproduites à l'identique.
- Les volets roulants ne sont pas autorisés en façade en étage.
- Les ferronneries seront réalisées dans les styles du XVII<sup>ème</sup>, XVIII<sup>ème</sup> ou XIX<sup>ème</sup> siècle sans emploi de fer forgé compliqués.  
Elles pourront être des copies d'anciens ou des réalisations plus contemporaines composées de barraudages simples ou de croisillons suivant le conseil de l'Architecte de la ville.
- Les zingueries (gouttières, châteaux, descentes) seront réalisées en zinc non peint. Des dauphins en fonte non peints seront mis en place en pieds de chute. Le PVC est interdit.

## F - ENDUITS DE FAÇADE - RAVÈLEMENT

Les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux trois couches finition frottée et recouverte d'une peinture de type badigeon de chaux ou peinture minérale. Dans certains cas où le support ne permet pas d'utiliser ces revêtements de finition, une peinture à la pliolithe sera admise.

L'utilisation de ciment est fortement déconseillée car peu adaptée à la nature des murs et responsable d'humidité à l'intérieur des immeubles.

Sont conseillés les mortiers de chaux hydraulique avec finition à la chaux aérienne.

Les propositions respecteront les prescriptions des Documents Techniques Unifiés.

Le gobetis pourra être exécuté au mortier bâtard.

Le corps d'enduit et la finition doivent être réalisés exclusivement au mortier de chaux et d'agréats de sable lavé.

La finition du badigeon « à fresco » permet une incrustation du badigeon beaucoup plus pérenne.

Les réparations d'enduit se feront au mortier de chaux, les réparations de moulures et de saillies (appui de fenêtre) se feront en stuc.

Les différents dosages et conseil techniques sont à disposition du public au Service de l'Habitat et de l'Architecture.

- Les enduits de chaux en finition teintée sont autorisés.
- Les détails de façade en relief seront soulignés.
- Le dessin des encadrements, bandeaux, soubassements pourra être réalisé à la peinture de finition pour mettre en valeur la façade, notamment pour des façades dont la modénature est simple (XVII<sup>ème</sup>, XVIII<sup>ème</sup> siècle).
- La pierre apparente ne sera pas peinte, elle sera brossée et lavée. Les rejointoiements se feront au mortier de chaux à « pierre vue » au nu du parement.

## POLYCHROMIE

Les palettes de couleurs sont à déterminer avec les services de la ville avant tout ravalement.

Des maquettes de polychromie sont réalisées par les Services de la ville.

Les teintes sont celles des palettes provençales d'origine, à savoir les dégradés d'ocre jaune (terre de Roussillon), d'ocre rouge et certains pastels de bleu et de vert.

Les volets sont de préférence dans des tons froids (vert, bleu) ou certains bordeaux, gris.  
Les volets couleurs bois ou blancs purs ne sont pas autorisés.

## BOULEVARDS DU 4 SEPTEMBRE ET JEAN JAURES

Les constructions doivent présenter un caractère architectural analogue aux constructions contiguës :

- Les percements sont identiques à ceux des constructions de ce secteur
- La façade comporte les éléments du registre néo-classique. Les façades sont enduites au mortier frotassé teinté ou peint
- Les volets sont persiennés
- Les clôtures sont implantées à l'alignement de la voie composées d'un mur banquette de 1 mètre et surmonté d'une claire-voie de 0,80 mètre
- Les clôtures existantes ne peuvent être supprimées

### G - DEVANTURES COMMERCIALES

Toute modification ou création de nouvelle devanture est soumise à autorisation.

#### a) Les vitrines et devantures

- o Elles devront s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée et respecter la trame du parcellaire. Le regroupement de deux parcelles par une seule vitrine n'est pas autorisé. La devanture devra respecter l'alignement des façades de la rue.
- o Les ouvertures doivent s'inscrire dans les percements existants. Toute maçonnerie en pierre (arcade, pilastre, cadre en pierre de taille) doit être conservée. Toute structure porteuse remarquable sera conservée.
- o Il est recommandé de ne pas dépasser 2,00 ml pour l'extension des ouvertures de vitrine et suivant la modénature de la façade.
- o La devanture devra s'intégrer à l'immeuble par ses proportions, en respectant l'ordonnancement des étages et la composition de la façade.
- o Dans le cadre de la réfection d'anciennes devantures, tous les éléments de coffres, vitrines juxtaposées, saillies sur le domaine public, enseignes en caisson, etc. seront déposés pour ramener la façade à nue.
- o Les murs seront enduits au mortier frotassé et l'encadrement du percement souligné.
- o Suivant le style de l'immeuble (époque XIX<sup>ème</sup> siècle) des coffres en bois moulurés pourront être réalisés en saillie (devanture à panneau).
- o Les vitrines seront posées à 15 cm en retrait dans le tableau. Les matériaux des menuiseries pourront être en métal ou bois.
- o Les grilles et volets roulants seront posés si possible à l'intérieur, derrière le vitrage. Les volets roulants pleins seront impérativement peints de couleur foncée.
- o Aucun coffre de volet roulant extérieur ne sera autorisé.
- o Les systèmes de climatiseurs doivent être totalement dissimulés en façade : dans la vitrine, en toiture, en faux plafond, en allège (avec système de grille à ventelle et autre système de dissimulation)

#### b) Les auvents, marquises et bannes

Ils pourront être autorisés sous réserve :

- que les auvents et marquises soient réalisés de façon légère en matériaux tel que le fer et le verre ;
- que les bannes soient non fixes et de teinte unie sans publicité. Les stores en corbeille sont déconseillés.

### c) Enseignes

Toute pose ou modification d'enseigne est soumise à autorisation.

Toute enseigne au sens de l'article 3 de la loi 79.1150 du 29.12.1979 doit respecter l'arrêté municipal de la ville de la Seyne-sur-Mer et doit faire l'objet d'un projet indiquant la situation par rapport à la totalité de la façade, la forme, les matériaux et les couleurs.

- Les enseignes sur caisson lumineux sont interdits sur tout le centre ancien.
- Les enseignes ne devront pas masquer les éléments d'architecture remarquables.
- Elles doivent s'intégrer à l'harmonie générale de la façade et respecter la trame du parcellaire. Le regroupement de deux parcelles par une enseigne est interdit.
- Les enseignes sont appliquées sur la façade, dans ce cas :

- les saillies sur caisson ne sont pas autorisées ;
- l'emplacement ne peut excéder la limite inférieure du plancher du 1<sup>er</sup> niveau ;
- sont conseillées les enseignes en bois peint éclairé de spots, les lettres découpées fixées directement sur la maçonnerie, les plaques de plexiglass transparent avec lettres collées, les lettres peintes directement sur les coffres en bois dans le cas de devanture à panneaux de bois.

- Les enseignes sont perpendiculaires à la façade (en potence ou drapeau), dans ce cas :

- les caissons lumineux sont interdits, une seule potence est autorisée par commerce.
- une hauteur de 3 m est exigée depuis le sol naturel jusqu'à la partie inférieure de l'enseigne.

Elles ne peuvent excéder 1/3 de la largeur du trottoir et 1/10<sup>ème</sup> de la largeur de la voie.

- un éclairage direct ou indirect est conseillé. Les éléments clignotants sont interdits.
- l'accroche à la façade devra se faire au moyen d'éléments de fer forgé dans le style architectural de la façade.
- les matériaux à utiliser :
  - le métal ;
  - le bois découpé et peint ;
  - le plexiglass transparent.