

Commune de Saint-Tropez



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce n°4 Règlement

*« Regarder l'avenir, le change »
(René Char)*

sdp.conseils

Janvier 2012

Révision du POS / prescription du PLU par Délibération du Conseil Municipal du 03 novembre 2010.
Arrêt du projet de PLU par Délibération du Conseil Municipal du 12 janvier 2012.

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES 7

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES 11

 ZONE UA 13

 ZONE UB 21

 ZONE UC 28

 ZONE UD 35

 ZONE UE 42

 ZONE UF 49

 ZONE UP 55

 ZONE AUB 60

 ZONE AUEPi 64

 ZONE AUM 68

 ZONE AUP 74

 ZONE A 77

 ZONE N 82

Rappel

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle 2 », dans son article 19, dispose que :

« V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. »

Par délibération du Conseil Municipal du 03 novembre 2010, la commune de Saint-Tropez a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), et par conséquent l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux lois Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, le présent document constitue le Règlement du PLU de Saint-Tropez.

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

(...)

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à

l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

Il en résulte que :

- Le règlement de chaque zone énonce dans un premier temps ce qui est interdit (article 1). Il en ressort que **ce qui n'est pas interdit est autorisé**, de fait, mais ce qui est autorisé peut être soumis à des conditions (article 2).
- Les constructions admises ou interdites au règlement du PLU sont classées en 9 destinations. Toute construction qui n'est pas directement citée dans le règlement, devra être assimilée à l'une de ces 9 destinations.
- Les articles 6 et 7 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives sont les seuls articles devant être obligatoirement règlementés ou définis sur le plan de zonage du PLU.

Avertissement

L'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 a modifié la définition des surfaces de plancher.

Elle dispose notamment que :

« (...) La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. (...). Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

De fait, les surfaces de plancher (SP) se substitueront aux anciennes SHOB et SHON.

« Dans toutes les dispositions législatives, les mots : « surface hors œuvre nette », « surface de plancher hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre nette », « surface hors œuvre brute », « plancher hors œuvre nette », « surface de plancher développée hors œuvre », « superficie hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre » et « surface de plancher développée hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher » (Article 3 de l'Ordonnance du 16 novembre 2011).

Les conditions de la mise en œuvre de cette réforme sont précisées par le décret du 29 décembre 2011. Celui-ci complète la définition de cette surface de plancher :

« (...) Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ». (Article 1)

Il définit également l'emprise au sol des constructions comme étant « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » (Article 2)

Dans ces conditions, le présent projet de PLU soumis au Conseil Municipal en vue de son arrêt anticipe cette réforme, son approbation devant intervenir courant 2012, soit après l'entrée en vigueur de ladite Ordonnance et de son décret d'application au 1^{er} mars 2012.

1. DISPOSITIONS GENERALES

Remarque :

L'expression « Surface de Plancher » est remplacée par le terme « SP » dans la suite de ce document.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Tropez.

ARTICLE 2 - Adaptations mineures

1. En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions et en application du 3ème alinéa de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ARTICLE 3 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble du territoire communal, sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
- Les affouillements à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 2 mètres de la berge des ruisseaux.

ARTICLE 5 – Application des règles du PLU aux lotissements et aux terrains devant faire l'objet d'une division

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 6 – La reconstruction

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Le présent règlement précise lorsque cela est nécessaire, les secteurs dans lesquels la reconstruction suite à une démolition volontaire n'est pas admise ou admise sous conditions.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20,50 mètres de l'axe de la route départementale 98a,
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 93 pour les habitations,
- 10 mètres de l'axe de la route départementale 93 pour les autres constructions.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des implantations différentes des règles énoncées aux articles 6, 7 et 8 de chaque zone peuvent être admises pour la construction de garages souterrains.

ARTICLE 9 – Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture terrasse).

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

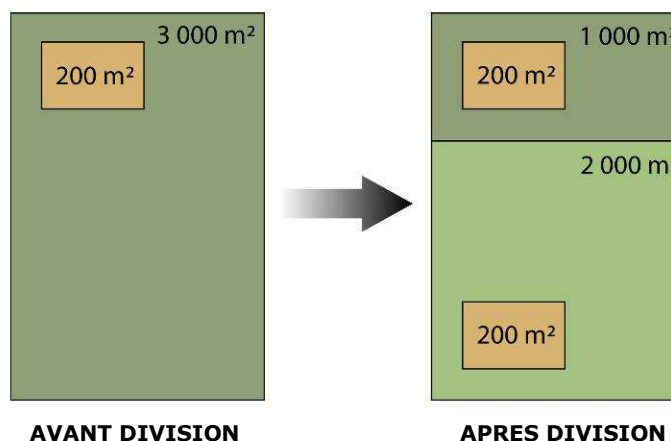
ARTICLE 10 – Contrôle de la densité

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme prévoit que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. La SP totale sur l'ensemble des parcelles issues de la division ne pourra excéder 400 m² (200 m² en zone UE3) de sorte que les volumes bâtis après division ne soient pas supérieurs à ceux qui auraient pu être réalisés avant la division.

Exemple

COS : 0,20

Superficie minimale : 2 000 m²



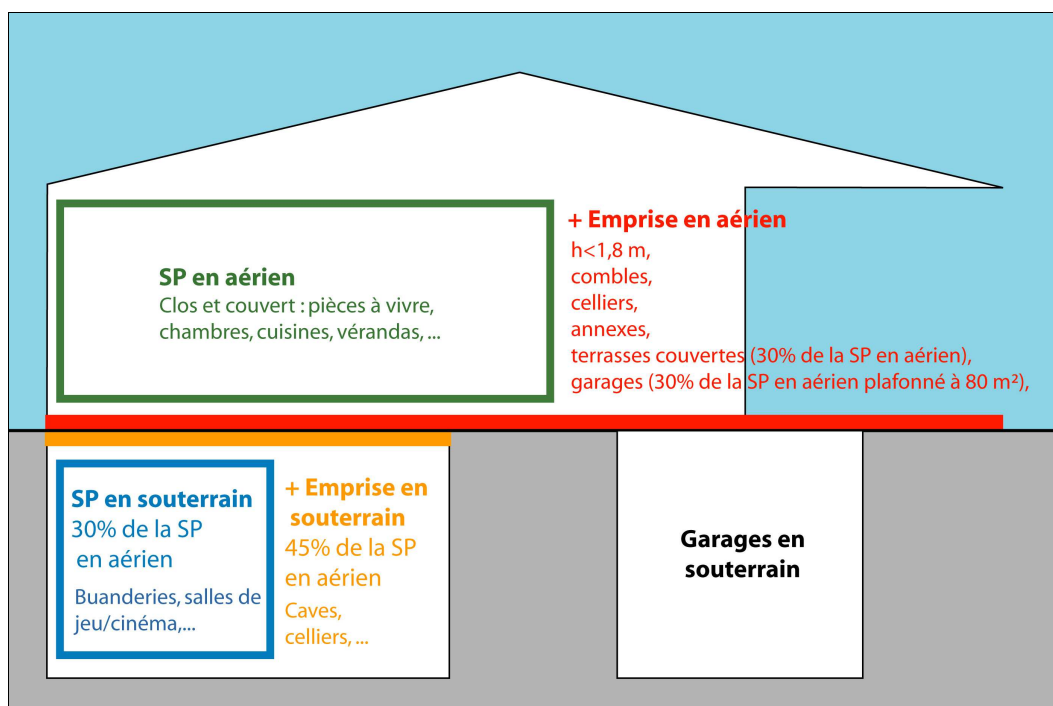
SP totale admise	600 m ² (3000x0,2)	600 m ² (1000x0,2+2000x0,2)
Plafond de SP	400 m ²	400 m ² sur l'unité foncière d'origine
SP résiduelle lors de la division	200 m ² (400-200)	0 m ² sur le terrain conservé 200 m ² (400-200) transférés au nouveau terrain
SP résiduelle 10 ans après la division	200 m ²	400 m ² (2000x0,2) sur le nouveau terrain (comprenant le bâti créé dans l'intervalle)

ARTICLE 11 – SP et emprise des constructions enterrées

Dans les zones où le règlement l'autorise explicitement et pour les habitations et bureaux uniquement, est admis un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP réalisée en aérien.

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords. L'emprise au sol de ces constructions, ne peut excéder 45% de la SP admise en aérien.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien dans la limite d'un niveau.



Exemple d'application (les échelles ne sont pas respectées)

ARTICLE 12 – Accès au Domaine Public Maritime (DPM)

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

ARTICLE 13 – Voies bruyantes

Dans la bande de part et d'autre des voies bruyantes, les constructions devront être édifiées conformément aux normes réglementaires d'isolation phonique.

ARTICLE 14 – Enseignes et pré-enseignes

Les enseignes et pré-enseignes sont réglementées par le Code de l'Environnement, notamment aux articles L.581-1 et suivants et R.581-1 et suivants, dans le cas où la commune ne s'est pas dotée d'un règlement de publicité conformément aux articles L.581-14 et suivants.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

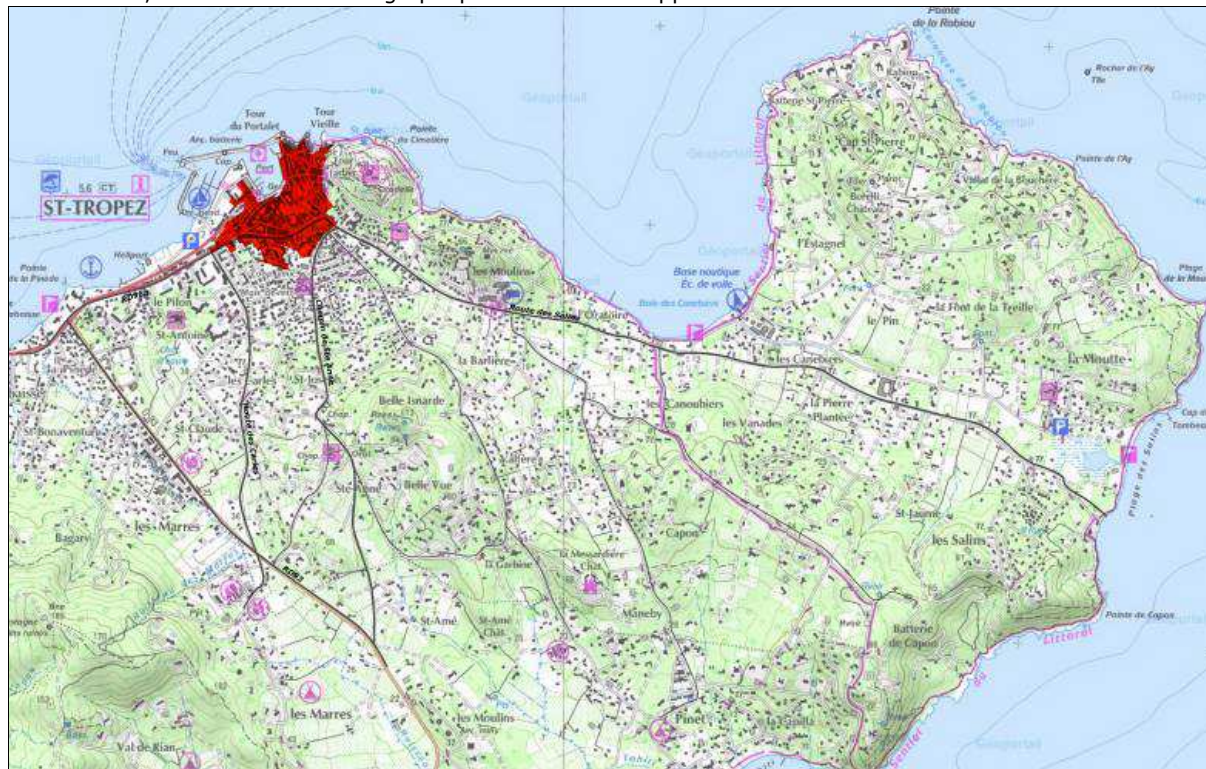
Remarque :

L'expression « Surface de Plancher » est remplacée par le terme « SP » dans la suite de ce document.

ZONE UA

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond à la ville historique et à ses développements plus récents qui constituent aujourd'hui le centre-ville. Elle accueille de l'habitat, des commerces, des services, de l'artisanat, de l'hôtellerie et des équipements.

Elle comprend 6 secteurs :

- **UA1** : La vieille ville et les constructions en façades du port ancien
- **UA2** : Le centre-ville
- **UA3** : La Bourgade
- **UA4** : La Croix de fer
- **UA5** : Les chantiers navals et la résidence du port
- **UA6** : La place des Lices

UA - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdits (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6
Habitation	X		X			
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X
Bureaux	X		X			
Commerces	X		X			X
Artisanat	X		X			
Industrie	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X
Les changements de destinations	Autres qu'en faveur de l'habitation ou des commerces sous réserves des dispositions énoncées à l'article 2		Autres qu'en faveur de l'habitation ou des commerces sous réserves des dispositions énoncées à l'article 2			
Les surélévations	X		X			
Les exhaussements	X	X	X		X	X
Les affouillements			X			
La reconstruction			X			
Autres			Constructions dans les espaces libres, y compris les piscines			

UA - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions.

En outre sont admis sous conditions (X) :

Les constructions destinées à	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6
Commerces		X		X	X	Par changement de destination des équipements hôteliers
Artisanat à condition de ne pas créer de nuisances		X		X	X	X
Les changements de destination En faveur de l'habitation uniquement			X	X		
Des hôtels existants en faveur des commerces		X				
Permettant l'extension des commerces existants, y compris les restaurants, à condition d'être réalisés dans le cadre strict d'une mise aux normes dans la limite de 15 m ² supplémentaires	X	X			X	X
La reconstruction à l'identique uniquement en cas de sinistre ou de péril (au titre de l'article L.511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)	X	X		X	X	X
Autres	La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.					
	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif					

UA - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

A l'exception du secteur UA3, qui est desservi uniquement par des voies piétonnes :

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UA - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.
Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UA - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone UA :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En UA1 et UA3 :

Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation.

En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement.

En UA2, UA4 et UA6 :

Des implantations différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur le document graphique.

En UA4 :

Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

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

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur implantation.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Les nouvelles constructions doivent être implantées pour tous leurs niveaux, sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée de l'alignement ou du nu des façades des immeubles bâtis situés de part et d'autre du terrain à construire, pour les voies privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

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

Non réglementé.

UA - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

En UA1, UA3 :

Dans le cadre d'une reconstruction, la nouvelle construction doit respecter l'emprise de l'ancienne construction.

En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Dans la bande de 15 mètres mesurés de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue sur les voies privées, elle peut atteindre 100%.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, elle ne peut être supérieure à 50%.

En UA2, UA4 et UA6 :

Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

UA - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UA1 et UA3 :

La reconstruction ne doit pas avoir pour effet de modifier la hauteur des constructions préexistantes.

En UA2, UA4 et UA6 :

Sauf indications spécifiques portées au plan de masse figurant sur les documents graphiques, dans la bande de 15 mètres mesurés de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue sur les voies privées, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, elle ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout.

En UA5:

Dans la bande de 15 mètres mesurés de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue sur les voies privées, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, elle ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout.

UA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

Couleurs

- Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent s'inspirer de la palette des couleurs déposée en Mairie. Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Exceptés dans les polygones constructibles obligatoires des secteurs **UA2** et **UA4**, les façades doivent avoir un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol, les balcons en débord des façades sont interdits, les loggias sont interdites.

Par ailleurs **en UA4** et pour les hôtels uniquement, les balcons ne sont admis que sur les façades ne donnant pas sur les voies et emprises publiques.

- Si elles ont été modifiées par des remaniements successifs, les façades restaurées doivent être remises dans le respect des dispositions d'origine.
Lors du décroûtage des enduits de façade, il sera procédé à un examen de l'état des lieux avec la commune, avant la reprise des travaux, de manière à identifier la composition de façade, la nature et la couleur de l'enduit d'origine.
Les reprises d'enduits ciments antérieurs seront purgés.
- Nature des enduits :
 - Les enduits seront réalisés selon leur disposition d'origine, soit à la chaux hydraulique naturelle, soit à la chaux aérienne éteinte, en trois couches.
 - les enduits seront peints avec un badigeon au lait de chaux, en deux couches.
 - certains immeubles de la deuxième moitié du XIX^e siècle étaient revêtus d'un enduit bâtard ou ciment hydraulique à l'origine, dans ce cas les enduits seront réalisés à l'identique en conservant les décors moulés. Ils seront peints avec une peinture minérale.
 - La finition sera de type frotassé fin, taloché ou regravé en faux appareil.
 - Pour les constructions en bord de mer, les peintures minérales ainsi que les enduits teintés dans la masse sont autorisés après avis de l'ABF et de l'archi conseil
- Teinte des façades :
Les teintes de finition des enduits et de peinture seront définies avec l'architecte consultant selon le nuancier de la ville, et en fonction du résultat des sondages demandés par l'ABF.
Des échantillons seront présentés à la ville, avant exécution de la couche de finition.
- Modénatures :
Les appuis moulurés de fenêtres devront être restitués ou en ardoise, selon leur disposition d'origine.
Les appuis de fenêtre pourront être exécutés en stuc selon les profils relevés sur place ou sur des édifices similaires.
- Menuiseries :
Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et présenter des linteaux horizontaux ou cintrés.
Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées. Les remplacements de menuiseries seront faits dans le style et dans l'esprit de la façade de l'immeuble.
Les menuiseries nouvelles seront en bois et réalisées selon le modèle préexistant sur l'immeuble. La couleur blanc pur est à exclure.
Les menuiseries seront peintes dans une teinte définie avec l'architecte consultant selon le nuancier établi par la ville.
- Contrevents ou volets :
Les volets en bois pleins cloutés seront conservés et restaurés ou restitués par des volets à double panneaux de lames larges contrariées (horizontales à l'intérieur et verticales à l'extérieur).
Les volets intérieurs seront maintenus et restitués sur les édifices antérieurs au XIX^e sans persiennes en façade.
Les persiennes à lames rases ou provençales seront maintenues et restituées à l'identique.
Les persiennes métalliques articulées se rabattant en tableau, des édifices du XIX^e, seront maintenues et restituées selon les dispositions d'origine.

Les volets et contrevents seront peints dans une teinte définie par l'architecte consultant selon le nuancier de la ville

- Lors d'opération de ravalement, les réseaux seront systématiquement passés à l'intérieur de l'édifice.

Soubassements et façades commerciales

- Soubassements : Les parements en pierre de taille seront dégagés et restitués dans leur état d'origine.
- Portes d'entrée d'immeuble : elles seront remises en état selon leurs matériaux d'origine. Les pierres sculptées seront restaurées. Les portes menuisées anciennes, y compris les impostes et les ferronneries, seront conservées et restaurées, elles seront cirées ou peintes. Le vernis est à proscrire.
- Anciennes baies d'échoppes ou de magasins : la dépose d'habillage commercial de façade sera demandée afin de restituer les anciennes ouvertures, baies en plein cintre, en arc surbaissé ou à entablement. Les menuiseries des baies commerciales seront placées en feuillure et les coffres de volets roulants intérieurs à la façade et les volets roulants derrière le vitrage. Les baies commerciales seront en retrait de 20 cm minimum par rapport à l'encadrement de la porte. Les rideaux pleins sont interdits, ils seront à maille ou perforés. Ils seront peints. Les vitrines formant saillie par rapport à la façade sont interdites. Les vitrines type XIX^e siècle, en applique au rez-de-chaussée ne dépasseront pas 20 cm par rapport à la façade. Elles seront réalisées suivant les dispositions de composition des vitrines menuisées anciennes. Elles ne doivent pas masquer les décors et les encadrements de portes d'entrée et être disposées au minimum à 30 cm du décor de la porte. L'ossature des vitrines peut être en bois, aluminium laqué ou en acier (de section fine). Les vitrines commerciales seront limitées au rez-de-chaussée des immeubles.
- Enseignes : les enseignes seront en lettres découpées, posées en applique sur la façade ou en lambrequin à l'intérieur des baies. Une enseigne drapeau pourra être posée alignée sur le linteau de la baie commerciale. Les enseignes seront éclairées de manière indirecte, les caissons lumineux sont proscrits. Sur les vitrines coffre type XIX^e, l'enseigne sera peinte sur le caisson en applique. Les enseignes seront contenues dans la largeur des vitrines et limitées au rez-de-chaussée des immeubles.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- Exceptés dans les polygones constructibles obligatoires des secteurs UA2 et UA4, les toitures terrasses ainsi que les loggias sont interdites.

Souches

- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les souches doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur.

Eau des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc.
- Les chutes peuvent être apposées judicieusement en façade des constructions.

Grilles et ferronneries

- Elles doivent être réalisées en fer forgé de facture simple, selon les traditions des grilles existantes dans la zone.

Publicité

- Les panneaux publicitaires sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures pleines ou avec un soubassement surmonté d'une grille ou d'une ferronnerie seront soit en pierres soit enduites.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Antennes

- Les antennes extérieures de réception radio ou télévision ainsi que les climatiseurs doivent être totalement soustraits à la vue depuis les espaces et voies publics, y compris sur les rebords de fenêtres, balcons.

Capteurs solaires et climatisations

- Les capteurs solaires et climatisations sont interdits en toiture et en façade pour des raisons de préservation du caractère de la vieille ville.

UA - ARTICLE 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

A l’exception du secteur UA3 :

Il est exigé pour :

- L’habitation individuelle: 2 places par logement
- L’habitation collective : 2 places auxquelles s’ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux et l’artisanat lorsqu’ils sont autorisés : 1 place pour 10 m² de SP,
- Le commerce lorsqu’il est autorisé : 1 place pour 7 m² de SP,
- L’hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d’une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l’article L.123-1-12 du Code de l’Urbanisme.

UA - ARTICLE 13 - REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En UA3 :

Les espaces non bâtis devront être conservés en jardins.

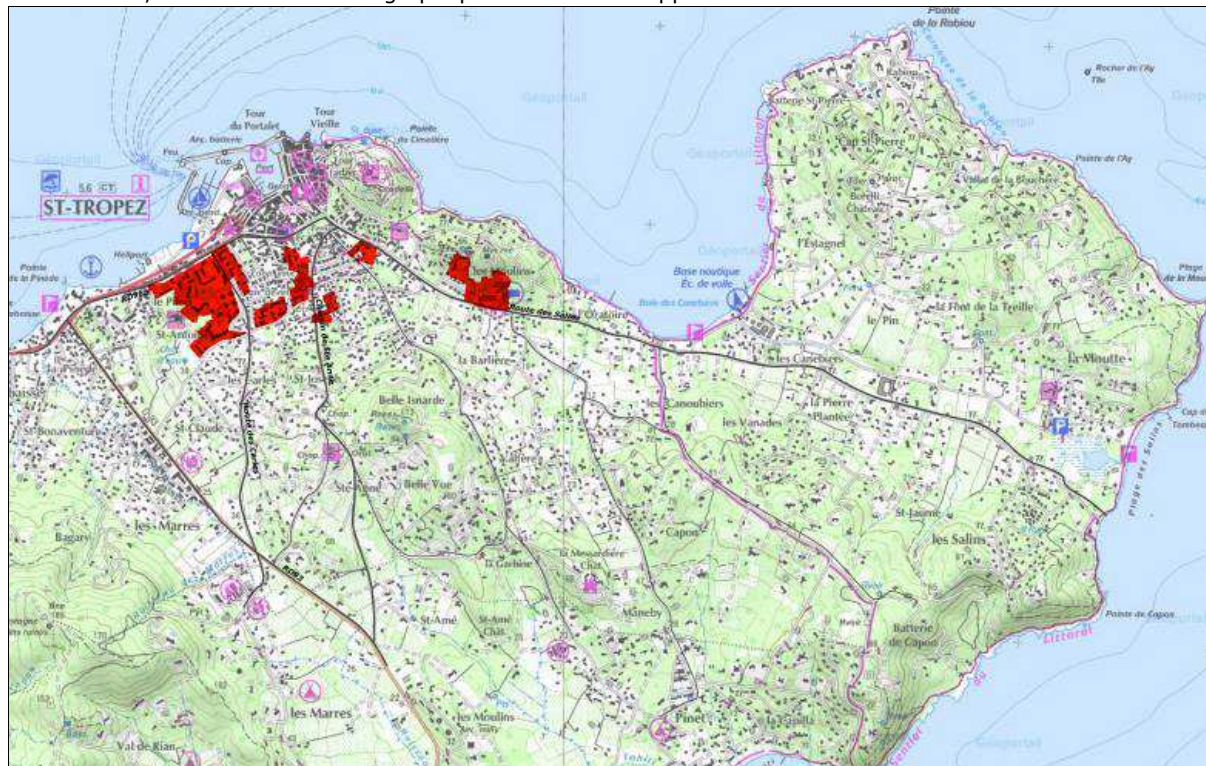
UA - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond principalement aux secteurs d'habitat collectif, mais également de services et équipements, essentiellement situés dans la première couronne périphérique.

Elle comprend 4 secteurs :

- **UB1** : Les secteurs d'habitat collectif (« toits plats »)
- **UB2** : La dalle des Lices – La coopérative – Le Couvent
- **UB3** : L'îlot de l'ancien Hôpital
- **UB4** : Le Collège du Moulin Blanc

Et deux sous-secteurs :

- UB2a : Ecole Sainte-Anne – maison de retraite.
- UB3h : L'ancien Hôpital

UB - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdits (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UB1	UB2	UB3	UB4
Habitation				
Hôtellerie	X	X	X	X
Bureaux				
Commerces		X	X	X
Artisanat	X	X	X	X
Industrie	X	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Les exhaussements	X			X

UB - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions individuelles :
 - o Une piscine par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article UB13,
 - o Les garages dans la limite de 30% de la SP admise sous réserve des dispositions de l'article UB12,
 - o Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP admise,
- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions de l'article UB14.

En outre sont admises sous conditions (X) :

Les nouvelles constructions à destination de	UB1	UB2	UB3	UB4
Habitation	X	X	X	A condition d'être strictement liées et nécessaires aux activités générées par les constructions admises dans le secteur
Bureaux	X	X	X	
Construction à caractère d'enseignement, de soins, de santé, de retraite médicalisée, qu'elles soient publiques ou privées			X sauf en UB3h	

UB - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UB - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UB - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h) et UB4 :

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

En UB2 :

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement.

En UB3h :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et pour tous les niveaux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En UB2 et UB3h :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres.

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

Non réglementé.

UB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%, hors piscines, plages et locaux techniques.

L'emprise au sol des constructions réalisées en souterrain (hors garages) ne peut excéder 45% de la SP admise en aérien.

En UB1 :

Pour les commerces uniquement il est admis une emprise de 50%.

UB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UB1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

En UB2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

En UB2a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

En UB3 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres

En UB3h :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, mais dans le cadre d'une opération d'ensemble, la hauteur maximale peut être portée à 15 mètres pour 25% des bâtiments.

En UB2, UB3 et UB4 :

Un surcroît de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- A l'exception des commerces, activités et équipements, les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à condition d'être positionnés à l'intérieur du local. Les stores sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée. Les lambrequins sont autorisés uniquement au 1^{re} étage.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
En UB3h : Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".

- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires et les climatisations doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades. Elles doivent être réalisées conformément aux modèles déposés en mairie. Elles seront éclairées de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

UB - ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone UB :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *infra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

En UB1 :

Il est exigé pour :

- L'habitation individuelle: 2 places par logement sans que la surface de ces garages n'excède 80 m², auxquelles s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- L'habitation collective : 2 places auxquelles s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,
- Les commerces : 1 place pour 10 m² de SP jusqu'à 600 m² de SP. S'y ajoute 1 place pour 50 m² de SP au-delà.

En UB2 et UB3 :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m² de SP.

En UB3h :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux et le commerce : 1 place par 10 m² de SP.

UB - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être plantées.

Les espaces occupés par les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques ne peuvent excéder une superficie totale de 300 m² :

- Les piscines ne peuvent représenter plus de 50% de cette superficie.
- Les locaux techniques ne peuvent représenter plus de 10% de cette superficie.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

Les aires de stationnement en surface, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être immédiatement remplacés et 60% au moins appartenir à des espèces endémiques.

UB - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UB1 :

Le COS est fixé à 0,80.

En UB2 :

Le COS est fixé à 2,0.

En UB3 :

Le COS est fixé à 0,20

En UB3h :

Le COS est fixé à 1,0. S'y ajoute un COS de 0,20 conformément à la délibération du 13 décembre 2011.

En UB4 :

La SP est fixée à 4 300 m².

Dans l'ensemble de la zone UB :

Pour les habitations individuelles uniquement, la SP maximale admise par unité foncière est limitée à 400 m² à l'exception de la SP admise en souterrain.

Est admis pour les habitations individuelles et bureaux uniquement, un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP réalisée en surface.

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien dans la limite d'un niveau.

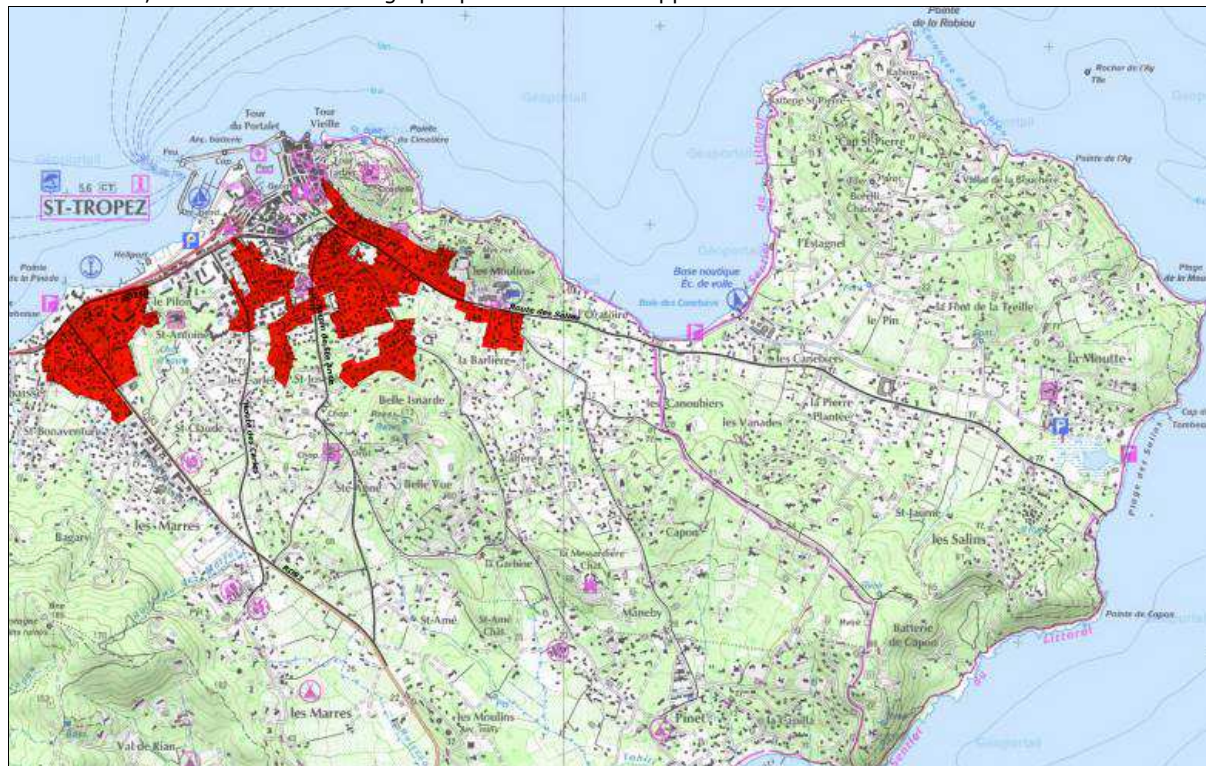
Est admise pour l'hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l'article UB2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les emprises au sol existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol existantes,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.

ZONE UC

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux secteurs d'habitat individuel moyennement dense de la première périphérie entre la Bouillabaisse et les Moulins. En contact direct avec le centre-ville, elle encadre les secteurs d'habitat collectif de la zone UB.

Elle comprend 2 secteurs :

- **UC1** : Les Conquêtes - le Couvent - Les Moulins
- **UC2** : La Bouillabaisse - Bonne Source - Notre Dame - La Barrière - la Belle Isnarde

La zone UC est concernée par un périmètre de projet d'aménagement global ne permettant qu'une constructibilité limitée pour une période d'au plus 5 ans, permettant à la commune d'élaborer un projet. Par ailleurs, certains terrains sont soumis à une servitude d'inconstructibilité sur des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

UC - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UC1	UC2
Habitation		
Hôtellerie	X	
Bureaux		
Commerces		
Artisanat		
Industrie	X	X
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Entrepôts	X	X

UC - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une piscine et un local technique par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article UC13,
- Les garages dans la limite de 30% de la SP admise sous réserve des dispositions de l'article UC12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP admise,
- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions de l'article UC14.

Dans le périmètre d'aménagement global identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions ne peuvent excéder 10 m² de SP et il n'est admis pour chaque construction existante, qu'une extension de 5% de la SP totale, y compris souterraine.

UC - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UC - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UC - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En UC2 :

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1 000 m².

Toutefois des superficies inférieures peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction avec ou sans agrandissement des bâtiments existants sur des terrains de superficie moindre,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et pour tous les niveaux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- S'il existe déjà sur fond voisin une construction en limite séparative, la nouvelle construction pourra s'y adosser,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

UC - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 35% et 400 m².

L'emprise au sol des constructions admises en souterrain (hors garages souterrains), ne peut excéder 45% de la SP admise en aérien.

UC - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Un surcroît de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

UC - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites de manière identique. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- A l'exception des commerces, activités et équipements, les volets roulants et rideaux métalliques sont interdits. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- En dehors des toits terrasses, la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.

UC - ARTICLE 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour :

- L’habitation individuelle: 2 places par logement sans que la surface de ces garages n’excède 80 m², auxquelles s’ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- L’habitation collective : 2 places auxquelles s’ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux et l’artisanat : 1 place pour 10 m² de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m² de SP,
- L’hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d’une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l’article L.123-1-12 du Code de l’Urbanisme.

Les aires de stationnement en surface, d’une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d’un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

UC - ARTICLE 13 - REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans l’ensemble de la zone UC :

Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 60 % de l’ensemble du terrain.

Lorsqu’un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l’article L.123-1-5, 7° du Code de l’Urbanisme, celle-ci est comptée dans les 60% d’espaces libres.

Les espaces occupés par les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques ne peuvent excéder une superficie totale de 300 m² :

- Les piscines ne peuvent représenter plus de 50% de cette superficie.
- Les locaux techniques ne peuvent représenter plus de 10% de cette superficie.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

UC - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,20.

Pour les habitations uniquement, la SP maximale admise par unité foncière est limitée à 400 m² à l’exception de la SP admise en souterrain.

Est admis pour les habitations et bureaux uniquement, un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP réalisée en surface.

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l’emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l’emprise des constructions en aérien dans la limite d’un niveau.

Est admise pour l’hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l’article UC2, limitée dans les conditions suivantes :

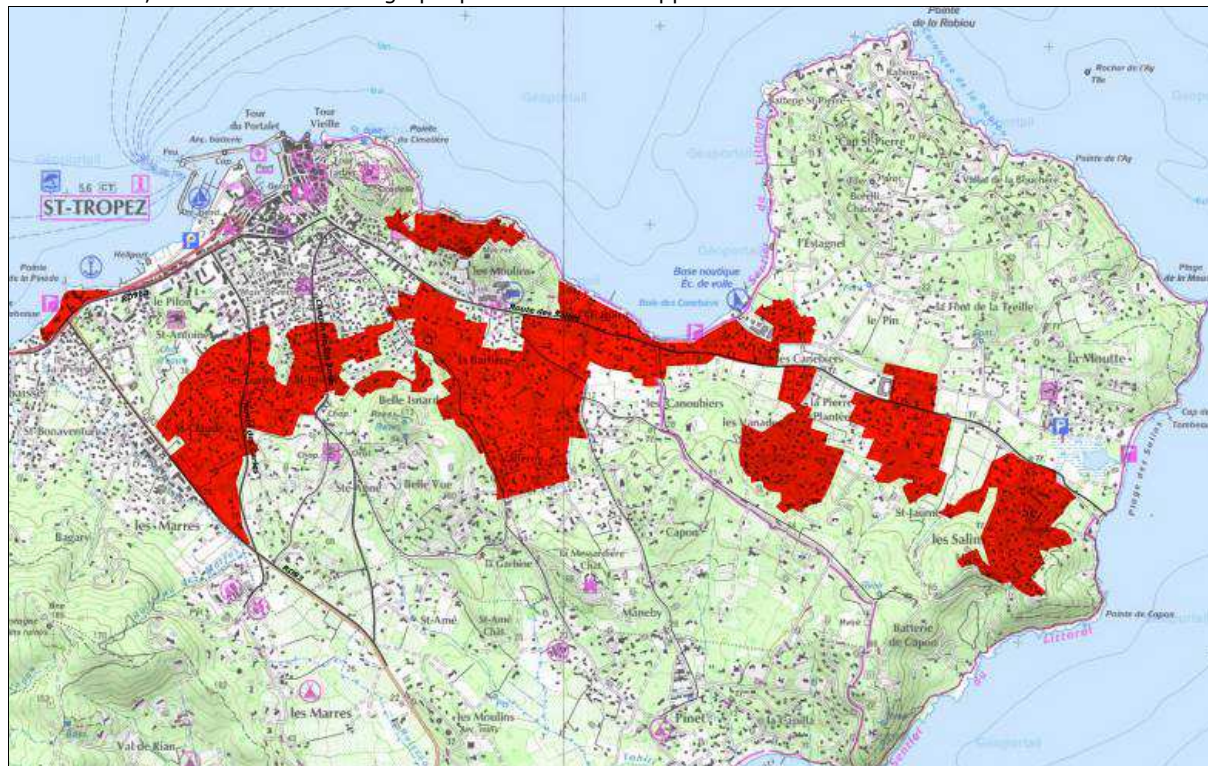
- Ces aménagements se feront dans les emprises au sol existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol existantes,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.

Dans le périmètre d'aménagement global identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions ne peuvent excéder 10 m² de SP et il n'est admis pour chaque construction existante, qu'une extension de 5% de la SP totale, y compris souterraine.

ZONE UD

Avvertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à la deuxième couronne périphérique résidentielle, moyennement dense de Saint-Claude aux Salins. C'est une zone à caractère d'habitat, de services et d'équipements moyennement dense.

Elle comprend 6 secteurs :

- **UD1** : Valfère – Les Canoubiers
- **UD2** : Saint-Claude – Sainte-Anne – Saint-Joseph
- **UD3** : Les Moulins
- **UD4** : L'Oratoire – la Bouillabaisse
- **UD5** : La Barrière
- **UD6** : La Belle Isarde II

Et un sous secteur **UD2a** : Lotissement Bella Vista.

UD - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UD1	UD2	UD3	UD4	UD5	UD6
Habitation						
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X
Bureaux						X
Commerces	X	X	X	X	X	X
Artisanat						X
Industrie	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole						X
Exploitation forestière						X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X

UD - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une piscine et un local technique par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article UD13,
- Les garages dans la limite de 30% de la SP admise sous réserve des dispositions de l'article UD12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP admise,
- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions de l'article UD14.

UD - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UD - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UD - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à :

- 2 500 m² en UD1 et UD3,
- 2 000 m² en UD2,
- 4 000 m² en UD5,
- 7 000 m² en UD6.

Toutefois des superficies inférieures peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction avec ou sans agrandissement des bâtiments existants sur des terrains de superficie moindre,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

En UD4 :

Non réglementé.

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

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En UD2a :

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres de l'axe des voies publiques.

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

Dans l'ensemble de la zone UD :

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En UD2a :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et locaux techniques dont la hauteur au faitage n'excède pas 2,5 mètres.

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

Non réglementé.

UD - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 20% et :

- En UD1 : 600 m² ;
- En UD2 : 500 m² ;
- En UD5 : 600 m².

L'emprise au sol des constructions admises en souterrain (hors garages souterrains), ne peut excéder 45% de la SP admise en aérien.

UD - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UD :

Un surcroît de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

En UD1, UD2 et UD5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

En UD3 et UD4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

En UD6 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

UD - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites de manière identique. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- A l'exception des commerces, activités et équipements, les volets roulants et rideaux métalliques sont interdits. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.

- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.

UD - ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour :

- L'habitation individuelle: 2 places par logement sans que la surface de ces garages n'excède 80 m², auxquelles s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- L'habitation collective : 2 places auxquelles s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m² de SP,
- L'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

UD - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins :

- 70 % de l'ensemble du terrain en UD1, UD2 et UD3 ;
- 80 % de l'ensemble du terrain en UD5 et UD6.

Lorsqu'un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, celle-ci est comptée dans les espaces libres.

Les espaces occupés par les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques ne peuvent excéder une superficie totale de 300 m² :

- Les piscines ne peuvent représenter plus de 50% de cette superficie.
- Les locaux techniques ne peuvent représenter plus de 10% de cette superficie.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

UD - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone UD :

Pour les habitations uniquement la SP maximale admise par unité foncière est limitée à 400 m² à l'exception de la SP admise en souterrain.

Est admis pour les habitations et bureaux uniquement, un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP réalisée en surface.

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien dans la limite d'un niveau.

Est admise pour l'hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l'article UD2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les emprises au sol existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol existantes,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.

En UD1, UD2, UD3 et UD4 :

Le COS est fixé à 0,12.

En UD2a :

Le COS est fixé à 0,15.

En UD5 :

Le COS est fixé à 0,075.

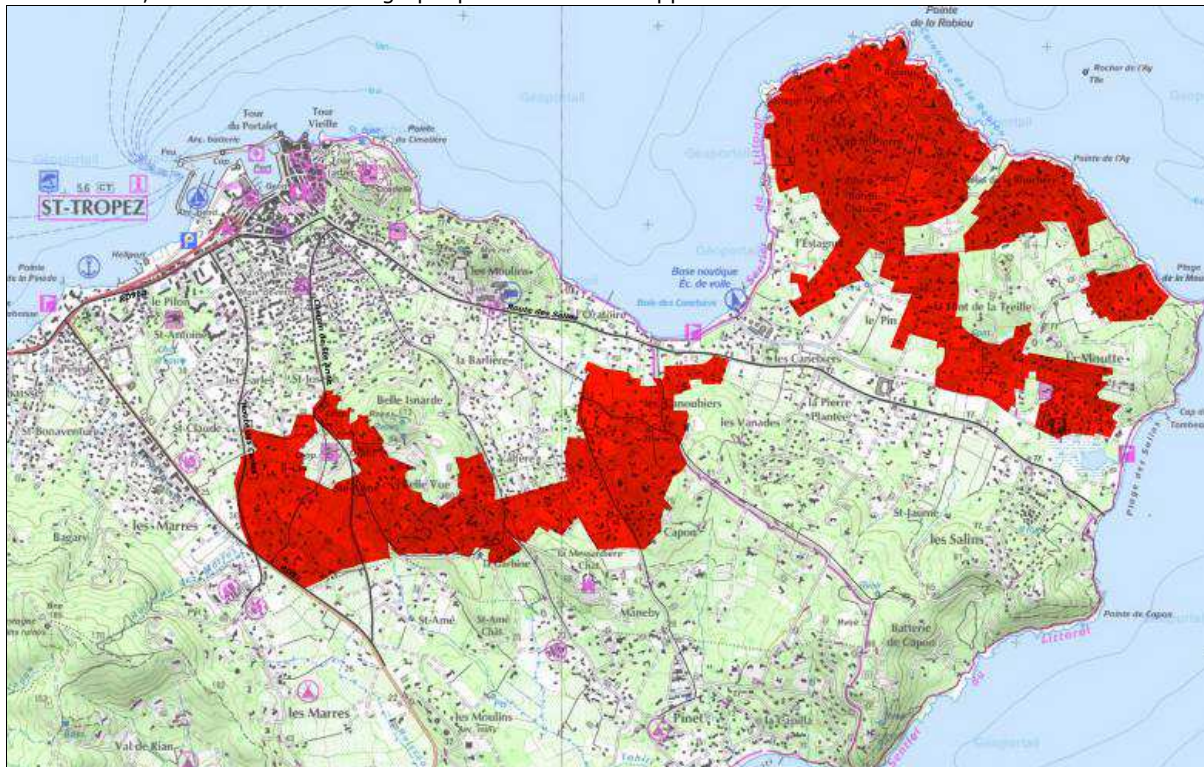
En UD6 :

Il n'est pas fixé de COS. Toutefois, pour les habitations existantes situées dans les groupes d'habitation et les lotissements existants, la SP initiale peut être majorée d'une SP aérienne de 20 m² afin de permettre l'aménagement ou l'adjonction d'une pièce supplémentaire.

ZONE UE

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la dernière couronne périphérique résidentielle, peu dense, des Marres aux Cannebiers et aux lotissements du nord-est de la commune.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UE1** : Sainte-Anne - les Canoubiers - les lotissements
- **UE2** : Les Marres
- **UE3** : Font de la Treille

UE - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UE1	UE2	UE3
Habitation			
Hôtellerie	X	X	X
Bureaux			
Commerces	X	X	X
Artisanat	X	X	X
Industrie	X	X	X
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Entrepôts	X	X	X

UE - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une piscine et un local technique par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article UE13,
- Les garages dans la limite de 30% de la SP admise sous réserve des dispositions de l'article UE12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP admise,

UE - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UE - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UE - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à :

- 5 000 m² en UE1 et UE3,
- 10 000 m² en UE2.

Toutefois des superficies inférieures peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction avec ou sans agrandissement des bâtiments existants sur des terrains de superficie moindre,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

UE - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder :

- En UE1 : 15% et 800 m² ;
- En UE2 : 10% et 800 m² ;
- En UE3 : 15% et 400 m².

L'emprise au sol des constructions admises en souterrain (hors garages souterrains), ne peut excéder 45% de la SP admise en aérien.

UE - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Un surcroit de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

La hauteur de toute nouvelle construction implantée à une distance égale ou inférieure à 500 mètres mesurés depuis une des façades de la Chapelle Ste Anne ne peut être supérieure à 3 mètres 50.

UE - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites de manière identique. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.

- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- A l'exception des commerces, activités et équipements, les volets roulants et rideaux métalliques sont interdits. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.

UE - ARTICLE 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour :

- L’habitation individuelle: 2 places par logement sans que la surface de ces garages n’excède 80 m², auxquelles s’ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- L’habitation collective : 2 places auxquelles s’ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d’une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l’article L.123-1-12 du Code de l’Urbanisme.

UE - ARTICLE 13 - REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces occupés par les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques ne peuvent excéder une superficie totale de 300 m² :

- Les piscines ne peuvent représenter plus de 50% de cette superficie.
- Les locaux techniques ne peuvent représenter plus de 10% de cette superficie.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

En UE1 et UE3 :

Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 80 % de l’ensemble du terrain.

Lorsqu’un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l’article L.123-1-5, 7° du Code de l’Urbanisme, celle-ci est comptée dans les 80% d’espaces libres.

En UE2 :

Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 90 % de l’ensemble du terrain.

Lorsqu’un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l’article L.123-1-5, 7° du Code de l’Urbanisme, celle-ci est comptée dans les 90% d’espaces libres.

UE - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

En UE1 :

Le COS maximal est fixé à 0,08.

En UE2 et UE3 :

Le COS maximal est fixé à 0,04.

En UE1 et UE2 :

La SP maximale admise par unité foncière est limitée à 400 m², à l’exception de la SP admise en souterrain.

En UE3 :

La SP maximale admise par terrain est limitée à 200 m², à l'exception de la SP admise en souterrain.

Dans l'ensemble de la zone UE :

Est admis pour les habitations et bureaux uniquement, un surcroit de SP en souterrain, limité à 30% de la SP réalisée en surface.

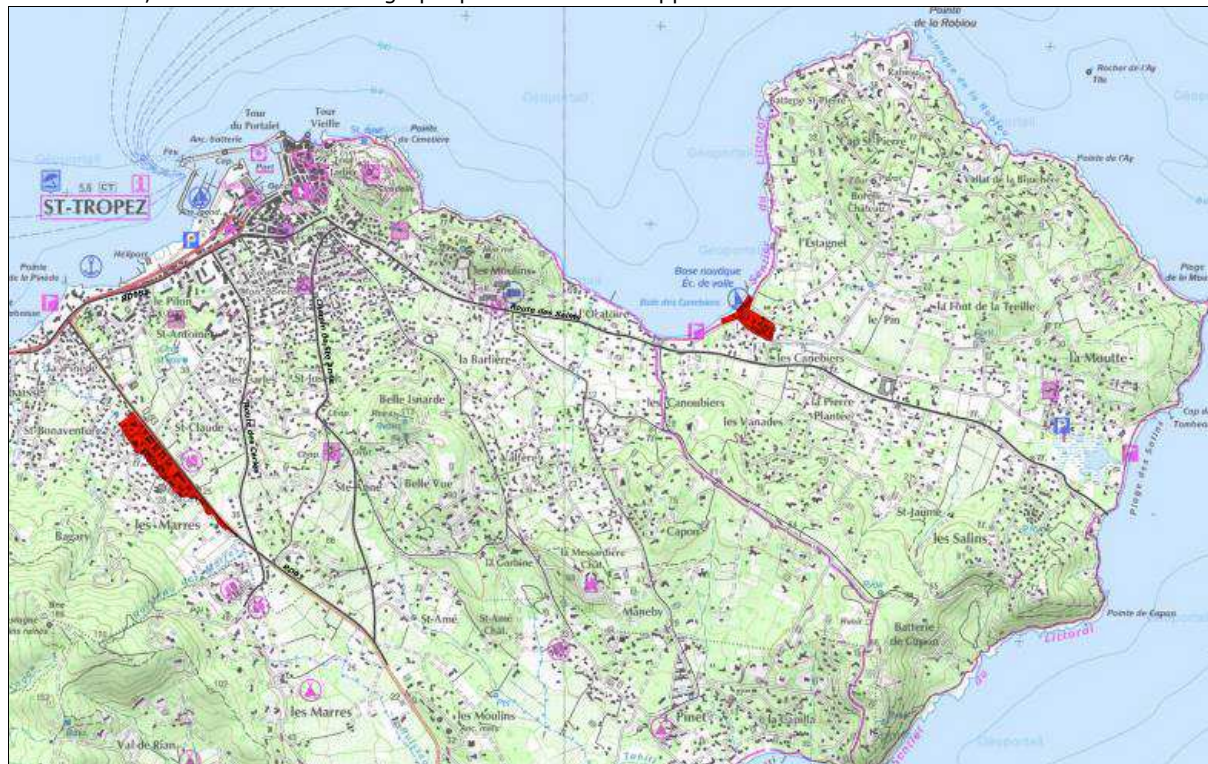
Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien dans la limite d'un niveau.

ZONE UF

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la commune qui sont destinés à des activités économiques artisanales, de services et de formation dont certaines liées à la mer : les chantiers navals de l'Estagnét et la ZA Saint-Claude.

Elle comprend 2 secteurs :

- **UF1** : l'Estagnét
- **UF2** : la ZA Saint-Claude

UF - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UF1	UF2
Habitation		
Hôtellerie	X	X
Bureaux		
Commerces	X	
Artisanat		
Industrie		X
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Entrepôts		

UF - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre sont admises sous conditions :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UF1	UF2
Industrie à vocation navale	A condition qu'elle ne crée pas de nuisances	
L'habitation	A condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité, à raison d'un logement par activité	

UF - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UF - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UF - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En UF2 :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies à l'exception de la route départementale 93 pour laquelle elles doivent respecter une distance de 25 mètres à partir de l'axe de la voie pour les constructions destinées à l'habitation et 10 mètres à partir de l'axe de la voie pour les autres constructions.

UF - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UF1:

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UF2 :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Non réglementé.

UF - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UF - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UF1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

En UF2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres.

UF - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites de manière identique. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- A l'exception des commerces, activités et équipements, les volets roulants et rideaux métalliques sont interdits. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.

UF - ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement,.
- Les bureaux, le commerce, l'artisanat et les services lorsqu'ils sont autorisés : les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être admises dans la zone et être assurées en dehors des espaces et voies publics.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

UF - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

UF - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UF1 :

Pour les constructions destinées aux activités artisanales nautiques et de formation il n'est pas fixé de COS.
Pour les constructions destinées à l'habitation admises dans la zone la SP totale est fixée à 170m² par activité.

En UF2 :

Pour les constructions destinées aux activités artisanales le COS maximal est fixé à 1,0.

Pour les constructions destinées à l'habitation admises dans la zone, il est admis :

- Sur les lots dont la surface est inférieure à 600 m² : une SP totale de 120m²,
- Sur les lots dont la surface est comprise entre 600 et 2 000 m² : une SP totale de 180m².
- Sur les lots dont la surface est supérieure à 2 000 m², la SP totale du logement et des bureaux pourra atteindre 250 m².

ZONE UP

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux bassins de l'ancien et du nouveau port, aux quais (y compris les terrasses) de l'ancien port et à la création d'un bassin technique et des activités qui lui sont liées.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UP1** : Les quais de l'ancien port.
- **UP2** : Les bassins de l'ancien et du nouveau port ainsi que la jetée et le môle.
- **UP3** : L'aire technique comprenant 3 sous-secteurs :
 - UP3a : Société Nautique de Saint-Tropez ;
 - UP3b : Aire technique ;
 - UP3c : Gare maritime.

UP - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UP1	UP2	UP3
Habitation	X	X	X
Hôtellerie	X	X	X
Bureaux	X	X	
Commerces	X	X	
Artisanat	X	X	
Industrie	X	X	
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Entrepôts	X	X	
La construction de dalles maçonnées autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X		
Les surélévations			

UP - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les affouillements.
- Les constructions, ouvrages et installations à conditions d'être liées et nécessaires à l'animation et à l'activité du port.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes ou admises.
- Les structures démontables directement liées à l'animation commerciale du port.

UP - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UP - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UP - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UP3 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UP3 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UP3 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

UP - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

En UP1 et UP2 :

L'emprise au sol doit respecter les termes fixés par l'arrêté d'occupation temporaire.

UP - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture terrasse).

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

2 – Hauteur maximale

En UP1, UP2 et UP3 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

En UP3a, UP3b et UP3c :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

UP - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

En UP3a et UP3c :

Les toitures pourront être de type toitures terrasse.

En UP3b :

Les toitures devront être de type toitures terrasse.

UP - ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

UP - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

UP - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UP3a :

La SP est limitée à 1 000 m².

En UP3b :

La SP est limitée à 1 500 m².

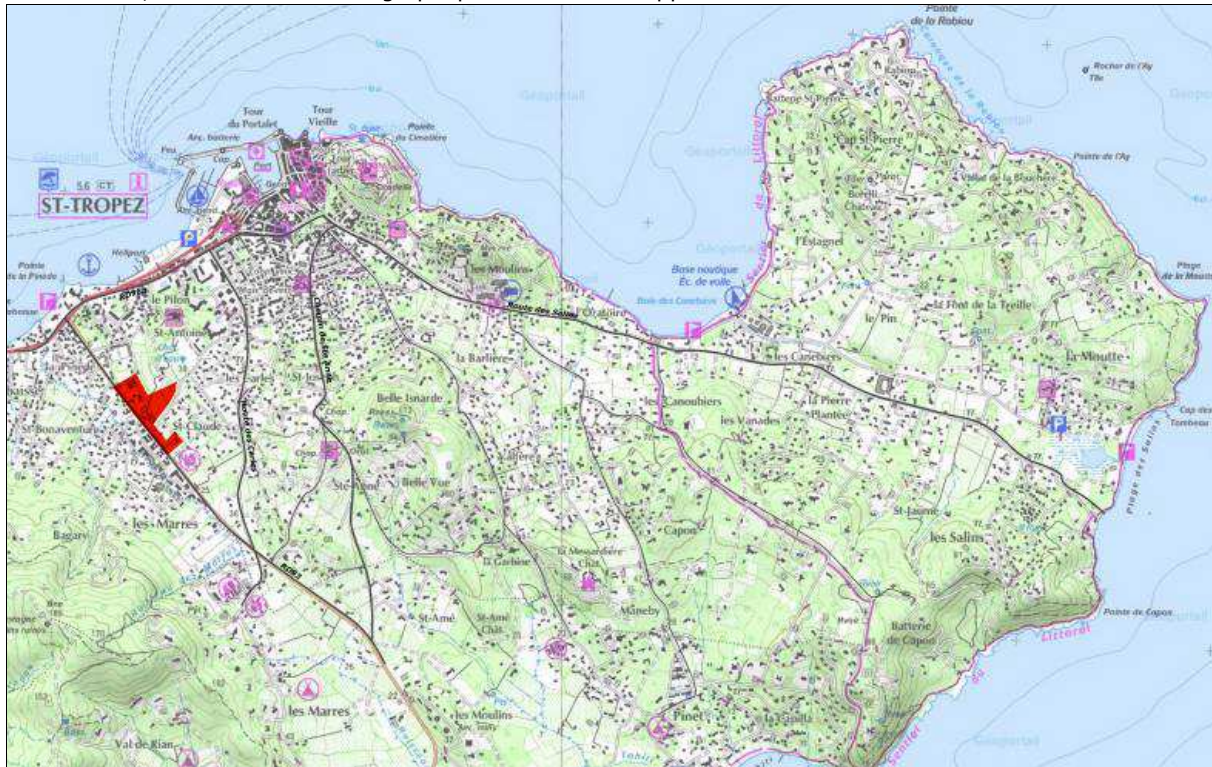
En UP3c :

La SP est limitée à 300 m².

ZONE AUB

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone AUB correspond au secteur de Saint-Antoine destiné à une urbanisation ultérieure.

La zone **AUB** est une zone dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

AUB - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	AUB
Habitation	X
Hôtellerie	X
Bureaux	X
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Entrepôts	X

AUB - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La rénovation et la réhabilitation et la reconstruction des constructions existantes.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et une emprise de 250 m².
- Une piscine et un local technique par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article AUB13.

AUB - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions édifiées.

2 – Accès

Toute construction à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

AUB - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

AUB - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les piscines et les locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la RD93 et de 5 mètres des autres voies.

AUB - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines et les locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

AUB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AUB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

AUB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

AUB - ARTICLE 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

AUB - ARTICLE 13 - REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 60 % de l’ensemble du terrain.

Lorsqu’un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l’article L.123-1-5, 7° du Code de l’Urbanisme, celle-ci est comptée dans les 60% d’espaces libres.

Les espaces occupés par les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques ne peuvent excéder une superficie totale de 300 m² :

- Les piscines ne peuvent représenter plus de 50% de cette superficie.
- Les locaux techniques ne peuvent représenter plus de 10% de cette superficie.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

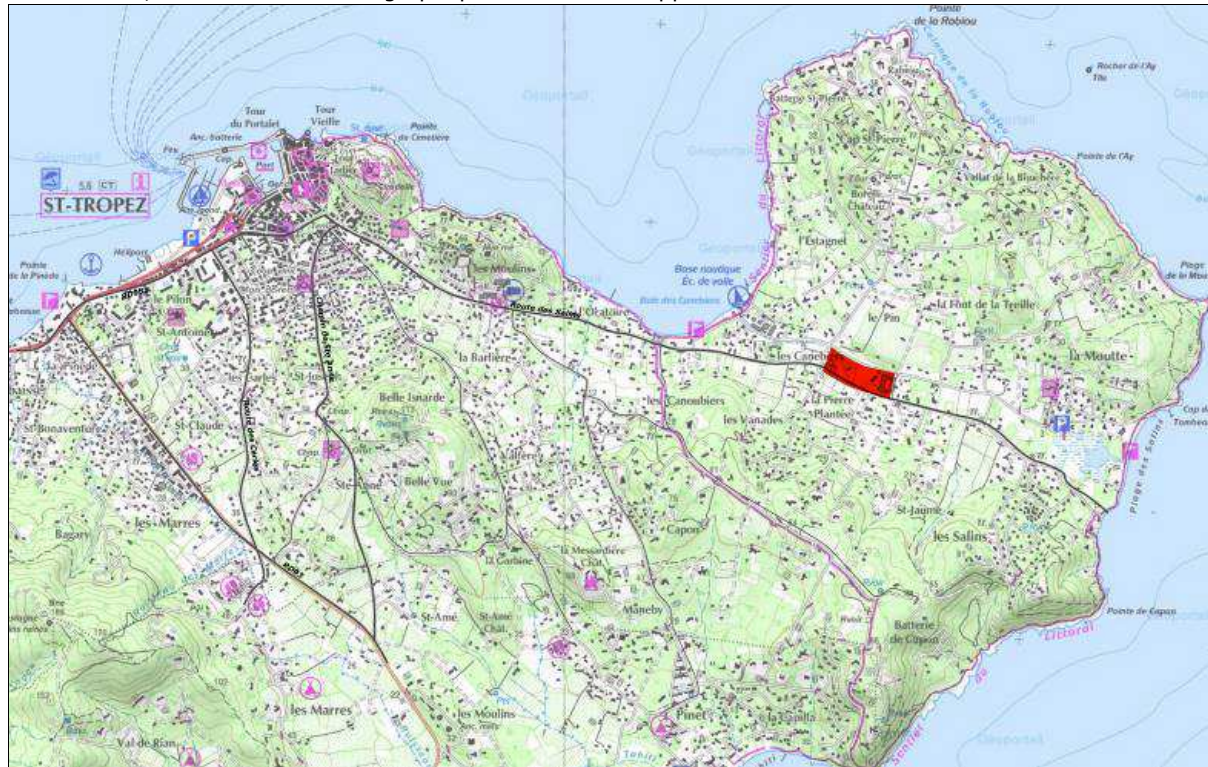
AUB - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUEPi

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **AUEPi** correspond au secteur du Pin destiné à une urbanisation ultérieure.

La zone **AUEPi** est une zone dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

AUEPi - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	AUEPi
Habitation	X
Hôtellerie	X
Bureaux	X
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Entrepôts	X

AUEPi - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La rénovation et la réhabilitation et la reconstruction des constructions existantes.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et une emprise de 250 m².

AUEPi - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions édifiées.

2 – Accès

Toute construction à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

AUEPi - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

AUEPi - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 13 - REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent représenter au moins 70 % de l'ensemble du terrain.

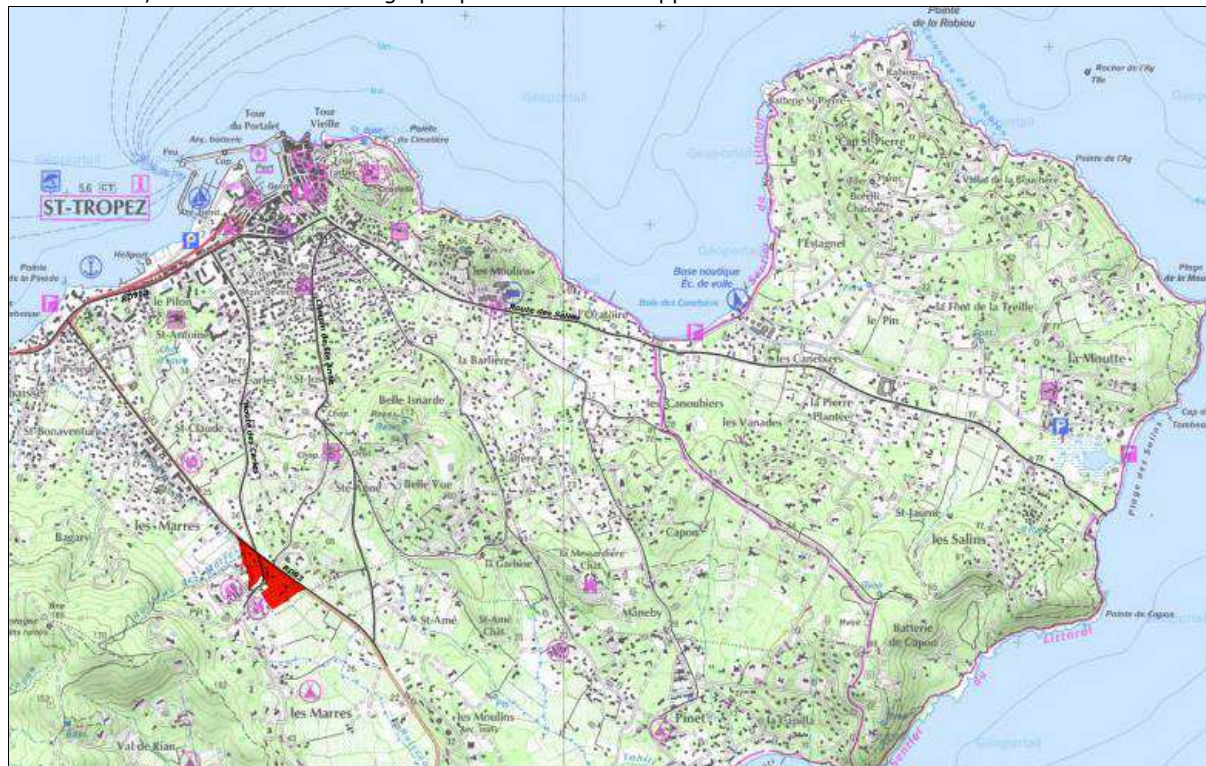
AUEPi - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUM

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **AUM** correspond au secteur des Marres destiné à une urbanisation ultérieure. N'y sont provisoirement admises que les constructions à destination d'habitation pour actifs saisonniers.

AUM - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à :
- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	AUM
Habitation	
Hôtellerie	X
Bureaux	X
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Entrepôts	X

AUM - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une piscine et un local technique par construction d'habitation sous réserve des dispositions de l'article AUM13,
- Les garages (hors garages souterrains) dans la limite de 30% de la SP admise, sous réserve des dispositions de l'article AUM12. Le nombre de ces garages est strictement limité aux besoins engendrés par la construction,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP admise.

En outre sont admises sous conditions :

Les nouvelles constructions destinées à ...	AUM
Habitation	A condition d'être utilisées sous forme de logements pour actifs saisonniers

AUM - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

AUM - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

AUM - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

AUM - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

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

Non réglementé.

AUM - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 35%.

L'emprise au sol des constructions admises en souterrain (hors garages souterrains), ne peut excéder 45% de l'emprise au sol des constructions en surface.

AUM - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Un surcroît de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

AUM - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites de manière identique. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- A l'exception des commerces, activités et équipements, les volets roulants et rideaux métalliques sont interdits. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.
- En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.

AUM - ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour l'habitation collective : 1 place à laquelle s'ajoute 1 place pour les deux-roues par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus *supra* est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement en surface, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

AUM - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 60 % de l'ensemble du terrain.

Lorsqu'un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, celle-ci est comptée dans les 60% d'espaces libres.

Les espaces occupés par les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques ne peuvent excéder une superficie totale de 300 m² :

- Les piscines ne peuvent représenter plus de 50% de cette superficie.
- Les locaux techniques ne peuvent représenter plus de 10% de cette superficie.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

AUM - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions destinées à l'habitation pour actifs saisonniers, le COS maximal est fixé à 0,70.

Est admis pour les habitations uniquement, un surcroit de SP en souterrain, limité à 30% de la SP réalisée en surface.

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien dans la limite d'un niveau.

AUP - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à :
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	AUP
Habitation	X
Hôtellerie	X
Bureaux	X
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Entrepôts	X

AUP - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'entretien, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et une emprise de 250 m². Toutefois, un surcroit de 10% en hauteur peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

AUP - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

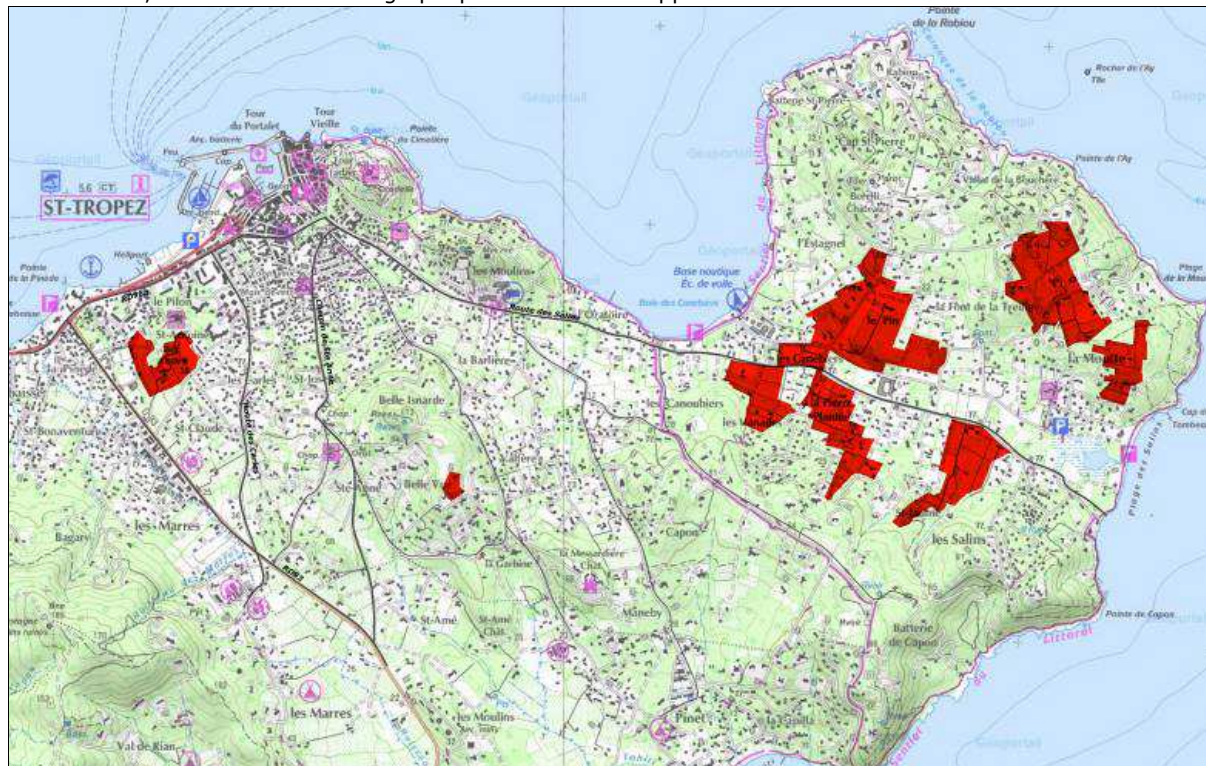
AUP - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit des secteurs de Saint-Antoine d'une part et de la plaine des Salins d'autre part.

Seules les constructions liées à une exploitation agricole (y compris les habitations nécessaires à l'exploitation, les piscines et les garages liés à l'habitation) y sont admises, en retrait des voies et limites séparatives, et avec une hauteur maximale de 7 mètres. La SP maximale admise pour les logements est limitée à 250 m².

Le changement de destination des constructions en zone agricole est interdit.

A - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- Les tennis,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	A
Habitation	
Hôtellerie	X
Bureaux	X
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Entrepôts	
Les changements de destination	X

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

- Une piscine et un local technique par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article A13,
- Les garages dans la limite de 30% de la SP admise sous réserve des dispositions de l'article A12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP admise,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En outre sont admises sous conditions :

Les nouvelles constructions destinées à ...	A
Habitation	
Exploitation agricole	A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole
Exploitation forestière	
Entrepôts	
Bureaux	A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et dans la limite de 20 m ²

A - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

A - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

A - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

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

Non réglementé.

A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions d'habitation y compris les garages et les terrasses couvertes ne peut excéder 500m². Pour les autres constructions (de type entrepôts, serres...), elles doivent être directement liées à une exploitation agricole ou forestière.

A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Un surcroit de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, dans l'esprit de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

A - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites de manière identique. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont interdits. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.

- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent être constituées que de grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres. Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut celui-ci ne peut excéder 20 centimètres et la clôture ne peut excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.

A - ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour l'habitation individuelle : 2 places par logement sans que la surface de ces garages n'excède 60 m².

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

A - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces occupés par les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques ne peuvent excéder une superficie totale de 300 m² :

- Les piscines ne peuvent représenter plus de 50% de cette superficie.
- Les locaux techniques ne peuvent représenter plus de 10% de cette superficie.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

A - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les habitations uniquement la SP maximale admise par unité foncière est limitée à 250 m² à l'exception de la SP admise en souterrain.

Est admis pour les habitations uniquement, un surcroit de SP en souterrain, limité à 30% de la SP réalisée en surface.

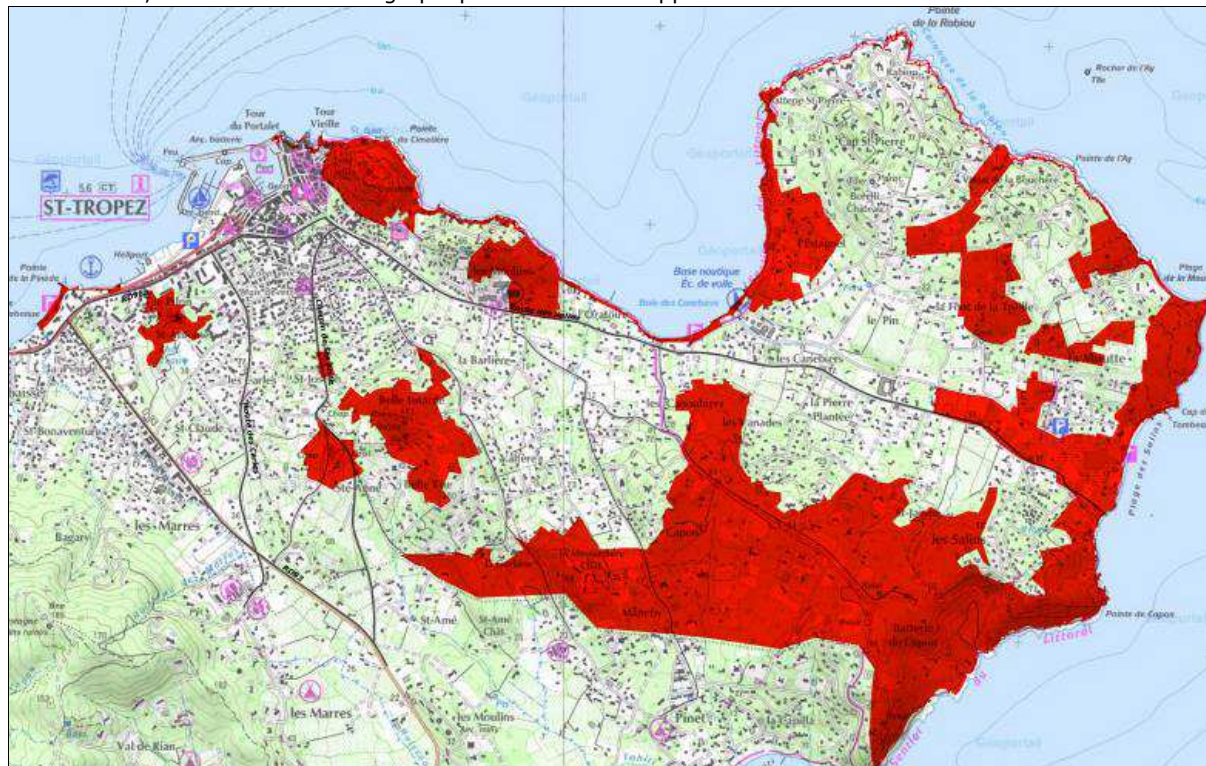
Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien dans la limite d'un niveau.

ZONE N

Avertissement :

Plan indicatif, seuls les documents graphiques du PLU sont opposables.



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone **N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 6 secteurs :

- **N1** : Le cordon littoral et le massif boisé,
- **N2** : La Citadelle – le château de la Moutte
- **N3** : Maneby
- **N4** : La coupure des salins – le massif de Capon – la plage de la Moutte – le Vallat de la Bouchère (espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral)
- **N5** : Le Latitude 43
- **N6** : Les exploitations de plage sur le Domaine Public Maritime (DPM)

N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- Les tennis et les piscines,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdits (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Habitation	X	X	X	X	X	X
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X
Bureaux	X		X	X	X	X
Commerces	X		X	X	X	
Artisanat	X	X	X	X	X	X
Industrie	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
Entrepôts		X	X	X	X	X
Les changements de destination	X		X	X	X	X
Les affouillements	X	X	X	X	X	X
Les exhaussements	X	X	X	X	X	X
L'extension des constructions existantes (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)	X	X	X	X	X	X

N - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation des constructions existantes ou admises.

En outre sont admis sous conditions (X) :

La reconstruction à l'identique	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Après un sinistre	X	X	X	X	X	X
Après une démolition volontaire	X	X	X		X	X
Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière	dans la limite de 100 m ²					
Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation et la fréquentation du site		X				
Le changement de destination en habitation des bâtiments ayant une existence légale		X				

	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Pour les hôtels existants uniquement			La création de 20% de SP dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions de l'article N14			
Des aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public des sites		X		X		
La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux		X		X		
La construction, l'entretien et la réhabilitation des constructions et installations dans le cadre de l'exploitation des concessions de plages. Sont seules autorisées des constructions à caractère « démontable », c'est-à-dire toutes constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel						X

En N4 : Conformément à l'article R. 146-2 du CU, sont admis les aménagements légers suivants sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - o *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
 - o *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

N - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 – Desserte

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

2 – Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

N - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être évacuées vers une installation individuelle répondant aux normes du règlement sanitaire départemental.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

4 – Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

5 – Bacs à graisses

Dans les secteurs N6, les exploitations de plage ont l'obligation de disposer de bacs à graisses dès lors qu'il y a présence d'équipements de restauration.

N - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

Les travaux d'entretien, rénovation et réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner la modification de leur implantation actuelle.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En N6 :

Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du plan de zonage du PLU.

N - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N :

Les travaux d'entretien, rénovation et réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner la modification de leur implantation actuelle.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En N6 :

Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du plan de zonage du PLU.

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

Non réglementé.

N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En N1 :

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière est fixée à 4,50 mètres à l'égout du toit.

En N1, N3 et N5 :

La réhabilitation des constructions existantes dans le secteur ne doivent pas avoir pour effet de modifier leur hauteur.

En secteurs N2 et N4 :

Non réglementé.

En N6 :

La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Au-dessus de cette limite, seul un mât peut être autorisé. Sa hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à compter du sol naturel. Tous exhaussements et affouillements sont interdits.

N - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Façades

- Les façades d'une construction devront être enduites de manière identique. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont interdits. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.
- Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.
- Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.

Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.
- Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent être constituées que de grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres. Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut celui-ci ne peut excéder 20 centimètres et la clôture ne peut excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Annexes

- Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.

Antennes

- Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.

Publicités et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.

En N6 :

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement en prenant en compte les spécificités de chaque secteur. Ne sont autorisées qu'une seule enseigne par établissement et une seule enseigne par mat. En N6, les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les emprises publiques, notamment les plages, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade des constructions et non visibles.

N - ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

N - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

N - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En N3 :

Est admise pour l'hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l'article N2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les volumes bâtis existants (pas de création de volume bâti supplémentaire),
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% du volume bâti existant,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.

Document réalisé par

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basses
13 122 Ventabren