

PLU



Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



Modification n° 1 du PLU

Correction des règlements des zones agricoles et naturelles (prise en compte des dernières évolutions législatives) et de diverses erreurs matérielles du règlement du PLU approuvé le 27 juin 2013

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

A. Rapport de Présentation

sdp.conseils
Novembre 2015

Sommaire

A. RAPPORT DE PRESENTATION	1
1. Contexte et procédure.....	3
2. Les incidences de la modification sur le règlement du PLU.....	6
2.1. Les évolutions du règlement de la zone agricole	6
2.1.1. Les constructions et installations interdites ou admises sous conditions particulières.....	7
2.1.2. La desserte des terrains et l'accès aux voies	8
2.1.3. La desserte des terrains par les réseaux.....	8
2.1.4. La hauteur maximale des constructions	8
2.1.5. La hauteur minimale des niveaux d'une construction	8
2.1.6. La réalisation de piscines	8
2.2. Les évolutions du règlement de la zone naturelle	9
2.2.1. Les constructions et installations interdites ou admises sous conditions particulières.....	10
2.2.2. La reconstruction en secteurs N4 et N7.....	11
2.2.3. La desserte des terrains par les réseaux.....	11
2.2.4. La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées N3h (STECAL) en secteur N3.....	11
2.2.5. L'implantation et la hauteur des constructions.....	15
2.2.6. La desserte des terrains et l'accès aux voies	15
2.2.7. La réalisation de piscines	15
2.2.8. La retranscription de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme réglementant le secteur N4.....	15
2.3. Des évolutions diverses et erreurs matérielles	15
2.3.1. La reconstruction à l'identique	15
2.3.2. La définition des constructions souterraines	16
2.3.3. L'implantation des constructions souterraines.....	16
2.3.4. L'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.....	16
2.3.5. Les places de stationnement pour les « deux roues ».....	16
2.3.6. Les menuiseries en zone UA	17
2.3.7. Les marges de recul en UB2b.....	17
2.3.8. L'obligation de réaliser des génoises en zones UD et UE	17
2.3.9. Les nouvelles constructions en zone UE.....	17
2.3.10. La patrimoine immobilier départemental	17
2.3.11. Les réseaux souterrains et le Domaine Public Routier.....	17
2.4. Evolutions graphiques	18
2.4.1. Changement de destination du bâtiment désigné en zone agricole.....	18
2.4.2. La numérotation du bâti patrimonial protégé.....	18
2.4.3. L'échelle des documents graphiques.....	19
2.4.4. Les loupes sur les secteurs du Port et de l'ancienne cave coopérative	19
2.5. Tableau synoptique des modifications par zone	20
B. REGLEMENT.....	22
1. Dispositions générales.....	1
2. Règlement des zones urbaines	4
2.1. Règlement de la zone UA.....	4
2.2. Règlement de la zone UB.....	11
2.3. Règlement de la zone UC.....	19
2.4. Règlement de la zone UD.....	25
2.5. Règlement de la zone UE	33
2.6. Règlement de la zone UF	38
2.7. Règlement de la zone UP	43
3. Règlement des zones à urbaniser	48
3.1. Règlement de la zone AUEPi	48
3.2. Règlement de la zone AUP	50
4. Règlement de la zone agricole	53
5. Règlement de la zone naturelle.....	58
ANNEXE : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination ..	65

1. Contexte et procédure

La commune de Saint-Tropez a approuvé son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013.

Au titre du contrôle de légalité exercé par les services de l'Etat sur le PLU approuvé, le Préfet du Var a formé un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulon le 20 décembre 2013 aux motifs notamment de :

- « *l'illégalité de la création du secteur N7 au regard de la loi Littoral :*
 - o *méconnaissance de l'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme au titre de la continuité de l'extension de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement),*
 - o *méconnaissance des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme entraînant une préservation de l'espace remarquable (partie naturelle du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez) / ce déclassement n'a pas fait l'objet d'une consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites,*
- *l'illégalité du classement en zone UD7 du secteur des Marres au regard de l'article L.146-4 I du code de l'urbanisme :*
 - o *discontinuité avec l'agglomération existante, dans une zone d'habitat diffus,*
 - o *constitutif d'un mode d'utilisation diffus de l'espace,*
- *la non préservation de la zone agricole » :*
 - o *possibilité d'agrandissements non liés à une exploitation agricole et possibilités de changement de destination,*
 - o *déclassement de parcelles classées NC au plan d'occupation des sols en zone UD1 au plan local d'urbanisme, en discontinuité, excentrées de la partie agglomérée de la commune,*
- *l'illégalité de la zone N :*
 - o *méconnaissance de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme qui dispose que les zones naturelles ne peuvent autoriser de droits à bâtir qu'à travers le transfert de COS et le secteur de taille et de capacité limitées,*
 - o *illégalité des dispositions du secteur N1 y autorisant la construction d'entrepôts, de piscines et la création de 50 m² de surface de plancher au regard de l'article L.146-4 III du code de l'urbanisme, qui dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Le règlement du secteur N1 admet la construction*
- *l'illégalité du classement en zone UE au regard de l'article L.146-4 III du code de l'urbanisme : des zones éloignées de l'urbanisation existante constitutives d'une urbanisation diffuse, autorisant notamment l'extension des constructions existantes, de parcelles empiétant sur la bande des cent mètres,*
- *l'illégalité du classement en zone UD4 au regard de l'article L.146-4 III du code de l'urbanisme : il ne s'agit pas d'une zone urbanisée.*

Ces différents points ont été l'objet d'échanges entre la Mairie et les services de l'Etat au cours desquels la commune s'est engagée à apporter des corrections à son document d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la rédaction des règlements des zones agricoles et naturelles.

Parallèlement, la commune a identifié à l'usage diverses erreurs matérielles contenues dans le dossier de PLU ou dispositions justifiant des précisions, adaptations, ...

Ainsi, une procédure de modification du PLU peut être engagée au titre de l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13¹, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. »

Dans ces conditions, la présente modification n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisance.

... mais seulement de modifier le règlement et les documents graphiques.

Avertissement : la loi ALUR est d'application immédiate, et bien que ses décrets d'application ne soient toujours pas parus, les COS et superficies minimales toujours inscrits au règlement du PLU ne peuvent de fait plus être mis en application.

La présente modification n'a pas pour objet l'adaptation du règlement à ces dernières évolutions législatives, celles-ci nécessitant une réflexion majeure en vue de nouvelles règles de gabarit, de volume, ...

Une prochaine modification du PLU intégrera formellement ces évolutions en prévoyant la suppression des règles devenues sans objet et des mesures compensatoires.

¹ Article L123-13 du Code de l'Urbanisme : « I - Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. (...) »

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification a fait l'objet d'une première notification au Préfet et aux autres Personnes Publiques Associées (PPA).

Certaines ont émis un avis :

- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (courrier du 29 septembre 2014) ;
- L'INAO (courrier du 30 septembre 2014) ;
- La Chambre d'Agriculture (courrier du 03 octobre 2014) ;
- Le Conseil Général (courrier du 05 décembre 2014) ;
- La DDTM du Var (courrier du 23 décembre 2014).

Il en ressort principalement les thèmes suivants :

- La bande des 100 mètres ;
- La réglementation des espaces naturels remarquables ;
- Les garages, terrasses couvertes, piscines et leur local technique ;
- L'extension des constructions existantes ;
- Le changement de destination en zone agricole ;
- La reconstruction à l'équivalent ;
- La Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole ;
- Les réseaux ;
- La hauteur des constructions ;
- Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone N ;
- Les pentes de toiture ;
- Les panneaux photovoltaïques ;
- La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles.

Le projet notifié au Préfet et aux PPA a été établi selon les termes de la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, interdisant notamment toute extension d'une construction qui ne serait pas nécessaire à une exploitation agricole en zone agricole ou en zone naturelle. Dans ces conditions, la présente modification avait notamment pour objet de supprimer les possibilités d'extension de ces constructions en zones A et N inscrites au PLU approuvé le 27 juin 2013, afin de répondre aux motifs du recours de l'Etat.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (3AF) du 13 octobre 2014 a apporté un assouplissement de ces dispositions, rétablissant ces extensions sous conditions. Ces dispositions du PLU de 2013 visées par le recours de l'Etat pouvant donc être maintenues, le projet de modification a été retravaillé afin d'en supprimer les évolutions correspondantes initialement prévues.

Dès lors, la Commune a souhaité saisir à nouveau le Préfet et les Personnes Publiques Associées.

Préalablement à cette nouvelle notification, la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) du Var a invité la commune, par courrier du 19 novembre 2014, à présenter le projet de modification n°1 du PLU lors de la réunion du 26 novembre 2014. La Commission, dans son compte-rendu du 18 décembre 2014 a abordé les points suivants :

- Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) N3 et N7 ;
- La reconstruction à l'équivalent ;
- Les piscines naturelles ;
- Les garages, terrasses couvertes, piscines et leur local technique ;
- La proposition de règlement issue de la Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole.

2. Les incidences de la modification sur le règlement du PLU

2.1. Les évolutions du règlement de la zone agricole

Le Code de l'Urbanisme prévoit pour les zones A, les dispositions suivantes :

- Dans sa partie « législative » issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, de la loi 3AF du 13 octobre 2014 et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015 :

Article L.123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6° [Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)], le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (...) »

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- Dans sa partie « réglementaire » issue de la loi MAP² du 27 juillet 2010 et de son décret d'application du 29 février 2012³ :

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

La présente modification vise à adapter les dispositions du PLU approuvé en juin 2013 au regard de ces évolutions législatives.

² Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010.

³ Les décrets d'application des lois ALUR et 3AF n'étant pas encore parus, la partie « réglementaire » du Code de l'Urbanisme n'est pas encore actualisée des dernières évolutions. Dans cette période transitoire, la partie « législative » du Code de l'Urbanisme constitue le droit et les orientations du législateur les plus récents.

2.1.1. Les constructions et installations interdites ou admises sous conditions particulières

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (3AF) du 13 octobre 2014 a apporté un assouplissement de certaines dispositions issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) :

- L'extension des bâtiments d'habitation est désormais possible dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin « d'assurer (son) insertion dans l'environnement et (sa) compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »
- Les changements de destination des bâtiments existants ne sont plus réservés aux constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial mais peuvent être autorisés aux seuls bâtiments désignés par le règlement à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 a également modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme qui dispose désormais que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes (...). Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Le règlement du PLU autorise donc des annexes à l'habitation⁴, y compris en dehors d'une exploitation agricole et prévoit des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité, identiques à celles prévues initialement pour les extensions. Ces règles ont été soumises le 26 novembre 2014 à l'avis de la CDPENAF qui n'a pas formulé d'observations, puis en avril 2015 sur la base d'un projet de modification du PLU retravaillé pour tenir compte des avis des PPA, pour lequel la CDPENAF n'a pas émis d'avis, valant avis favorable tacite⁵.

La réglementation des annexes prévoit donc :

- « la zone d'implantation » : « elles doivent être totalement édifiées à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation » ;
- « les conditions de hauteur, d'emprise et de densité » : identiques à l'habitation.

Dans ces conditions sont donc notamment admis en zone A :

- Le changement de destination d'un bâtiment désigné,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension et leur reconstruction,
- Les constructions à usage d'habitation, la réhabilitation et une extension limitée à 50 m² de SP, des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise,

⁴ « Le règlement du PLU pourra délimiter des périmètres autour des bâtiments existants, dans ces zones où seront autorisées les annexes. Les annexes se différencient des extensions car elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Il s'agit par exemple de garages indépendants, d'abris de jardin ou de piscines. » Urbanisme Pratique, Lettre Bimensuelle n°286, éditions Sorman, 24 septembre 2015.

⁵ Par analogie avec l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme qui dispose que lors de la procédure d'élaboration du PLU, le projet est soumis après arrêt en Conseil Municipal, à l'avis des PPA dont la CDPENAF. « Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables. »

- Sous conditions, les annexes à l'habitation (piscine, local technique, abris de jardin, pool-house, garage, terrasse couverte) : totalement édifiées à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,

Au regard de l'ensemble des dispositions qui évoluent, l'article 2 du règlement de la zone A fait donc l'objet d'une réécriture complète.

2.1.2. La desserte des terrains et l'accès aux voies

La constructibilité d'un terrain devant être conditionnée par la présence d'un accès quelle que soit la destination de la construction à édifier, la mention « à usage d'habitation » doit être supprimée.

2.1.3. La desserte des terrains par les réseaux

Le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ne doit être imposé qu'aux constructions d'habitation. Toutefois, tel que la Chambre d'Agriculture le signale, ce raccordement n'est pas toujours possible en zone agricole. Ainsi, pour l'adduction en eau potable il doit être prévu la possibilité, sous réserve d'un éloignement suffisant (35 m) de toute installation d'assainissement non collectif, d'une alimentation par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur et pour l'assainissement des eaux usées la possibilité de recourir à une installation d'assainissement non collectif.

2.1.4. La hauteur maximale des constructions

Afin de maîtriser mieux encore la hauteur des constructions d'habitation, tout en conservant les caractéristiques des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, celle-ci est différenciée pour les habitations avec une hauteur maximale de 6 mètres.

2.1.5. La hauteur minimale des niveaux d'une construction

Au regard des caractéristiques des constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole, la hauteur minimale de chaque niveau ne peut être limitée que pour les constructions d'habitation, cette disposition est modifiée en conséquence.

2.1.6. La réalisation de piscines

Dans son avis transmis le 03 octobre 2014, la Chambre d'Agriculture a indiqué qu'« *une zone agricole ne peut être considérée comme une zone où des espaces de jeux ou de loisirs peuvent y être intégrés, impactant la vocation du sol* ». Elle suggère donc à la commune d'inscrire les dispositions relatives aux piscines à l'article 2 du règlement de la zone A, relatif aux « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » plutôt qu'à l'article 13 relatif à la « *réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations*. »

Lors de son reçu le 26 mai 2015, la Chambre d'Agriculture a cette fois estimé que « *la superficie autorisée de 100 m² maximum des piscines ainsi que de leurs plages (ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine) semble toujours trop importante. Il semble nécessaire de réduire cette superficie afin de ne pas induire une consommation des espaces agricoles trop importante (...)*. »

La superficie des piscines est donc réduite à 80 m², la plage pouvant toujours représenter 100% de cette surface, soit au plus 80 m².

2.2. Les évolutions du règlement de la zone naturelle

Le Code de l'Urbanisme prévoit pour les zones N, les dispositions suivantes :

- Dans sa partie « législative » issue de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi 3AF du 13 octobre 2014 :

Article L. 123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut (...) à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés (...) des constructions (...).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

(...)

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6° [Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)], le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (...)

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

- Dans sa partie « réglementaire » issue de la loi MAP⁶ du 27 juillet 2010 et de son décret d'application du 29 février 2012⁷ :

Article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme

« En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

⁶ Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010.

⁷ Les décrets d'application des lois ALUR et 3AF n'étant pas encore parus, la partie « réglementaire » du Code de l'Urbanisme n'est pas encore actualisée des dernières évolutions. Dans cette période transitoire, la partie « législative » du Code de l'Urbanisme constitue le droit et les orientations du législateur les plus récents.

2.2.1. Les constructions et installations interdites ou admises sous conditions particulières

De même qu'en zone agricole, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (3AF) du 13 octobre 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015 ont apporté un assouplissement à certaines dispositions issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) :

- L'extension des bâtiments d'habitation et les annexes⁸ sont désormais autorisées dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments existants ne sont plus réservés aux constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial mais peuvent être admis pour des bâtiments désignés par le règlement à la seule condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans ces conditions sont donc notamment admis :

- La réhabilitation et une extension limitée à 50 m² de SP, des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise,
- Sous conditions, les annexes à l'habitation (piscine, local technique, abris de jardin, pool-house, garage, terrasse couverte) : totalement édifiées à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- Une construction d'habitation dans la limite de 300 m² de SP et sous conditions, une piscine et son local technique, un garage et des terrasses couvertes en zone N7 (STECAL à vocation d'habitat de 6 000 m²),
- La reconstruction à l'identique.

D'autre part :

- La zone N1 n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions autres qu'à destination d'une exploitation agricole ou forestière, l'article N1 est corrigé,
- La superficie des constructions nécessaire à une exploitation agricole et forestière devant être étudiée au cas par cas au regard des besoins des pétitionnaires et de la compatibilité des constructions avec la loi Littoral⁹, le plafond de superficie de ces constructions est supprimé,
- Notamment en matière de réseaux et dans certains cas dans un objectif de préservation de l'environnement, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (tels que pompes de relevage, transformateurs électriques, etc.),

⁸ « Le règlement du PLU pourra délimiter des périmètres autour des bâtiments existants, dans ces zones où seront autorisées les annexes. Les annexes se différencient des extensions car elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Il s'agit par exemple de garages indépendants, d'abris de jardin ou de piscines. » *Urbanisme Pratique, Lettre Bimensuelle n°286, éditions Sorman, 24 septembre 2015.*

⁹ Article L.146-2 du Code de l'Urbanisme : « Il – L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

doivent pouvoir être admises en secteur N4 afin d'assurer la gestion du site, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au regard de l'ensemble des dispositions qui évoluent, l'article 2 du règlement de la zone N fait donc l'objet d'une réécriture complète.

2.2.2. La reconstruction en secteurs N4 et N7

Le secteur N4 est composé des espaces naturels remarquables de la loi Littoral et le secteur N7 est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle au titre de l'article L.123-1-5, 14° du Code l'Urbanisme, dont la constructibilité présente un caractère exceptionnel. Dans ces conditions, il ne doit pas être admis dans ces secteurs une reconstruction après démolition volontaire mais uniquement après un sinistre.

2.2.3. La desserte des terrains par les réseaux

De même qu'en zone agricole, le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ne doit être imposé qu'aux constructions d'habitation. Toutefois, tel que la Chambre d'Agriculture le signale pour la zone agricole, ce raccordement n'est également pas toujours possible en zone naturelle. Ainsi, pour l'adduction en eau potable il doit être prévu la possibilité, sous réserve d'un éloignement suffisant (35 m) de toute installation d'assainissement non collectif, d'une alimentation par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur et pour l'assainissement des eaux usées la possibilité de recourir à une installation d'assainissement non collectif.

2.2.4. La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées N3h (STECAL) en secteur N3

Le secteur N3 correspond au secteur de la Messardière. Le château construit au XIXème siècle, rénové et agrandi, accueille depuis 1992, l'hôtel 5 étoiles « Château de la Messardière ».

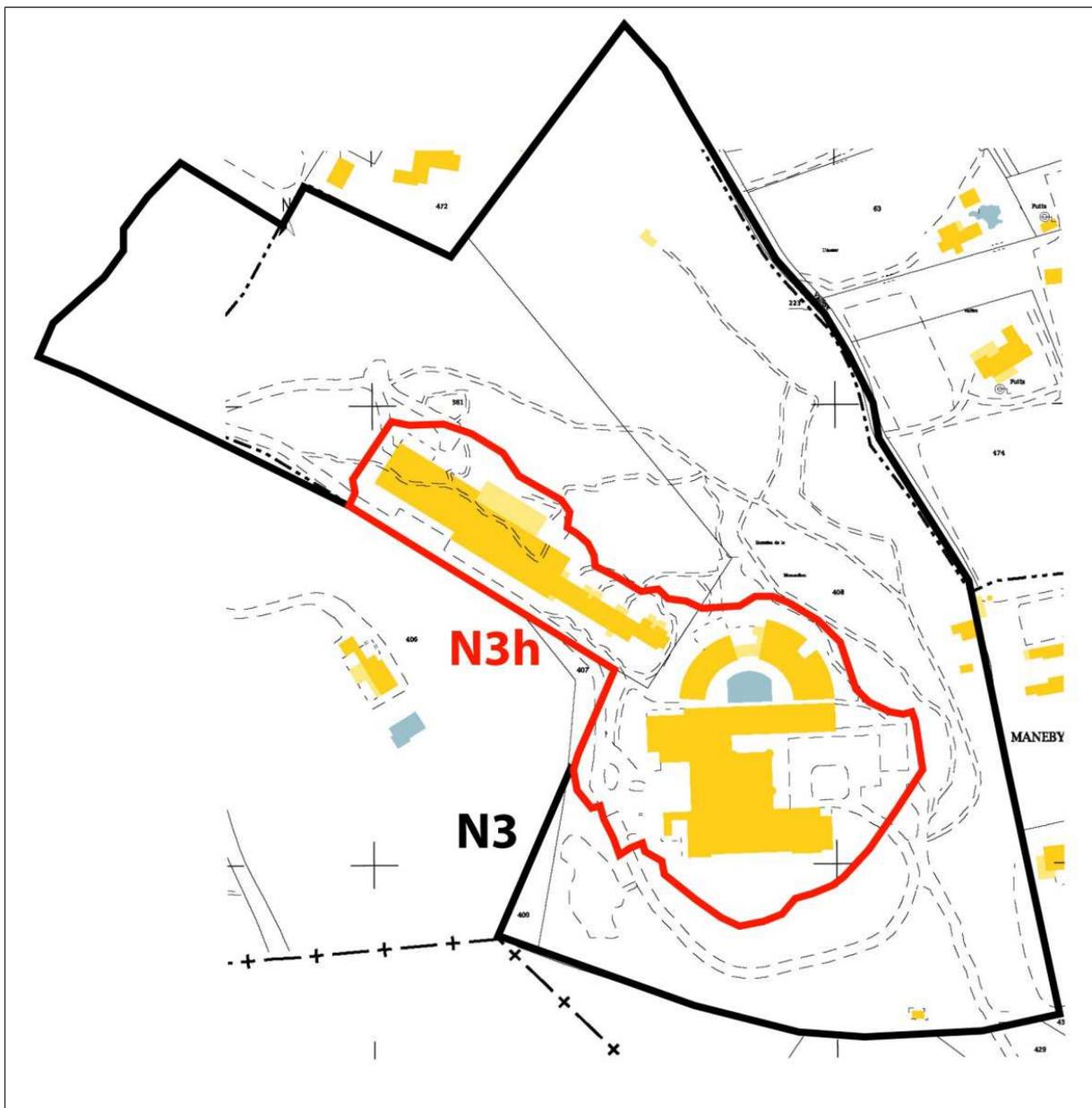


Source : Hôtel Château de la Messardière

La commune ayant souhaité conforter cette activité économique, des possibilités d'aménagements ont été permises au PLU, mais à l'intérieur des volumes existants afin de ne pas impacter

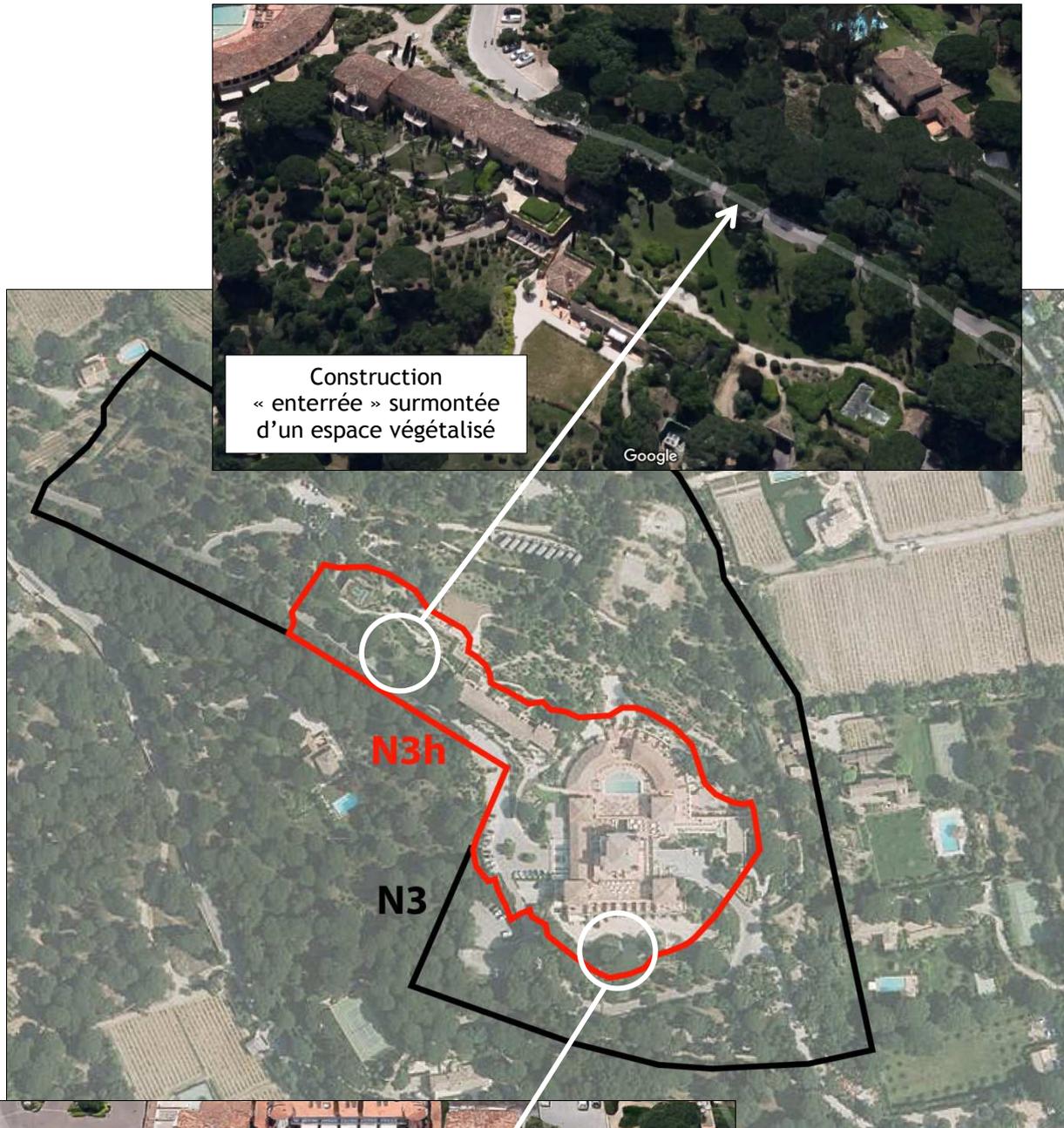
l'environnement et le paysage de ce secteur de la commune. Toutefois, les dispositions de l'article L.123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme ne permettent pas, en dehors des STECAL, cette création de SP prévue par le PLU approuvé.

Un STECAL N3h est donc créé au sein du secteur N3. Il est délimité par les Espaces Boisés Classés déjà inscrits au PLU de 2013, correspondant donc aux principaux boisements existants de cette unité foncière. Cette délimitation répond par ailleurs à l'avis formulé par la CDCEA¹⁰. En ce sens, l'analyse sur cadastre et sur photo aérienne montre bien que les espaces compris dans le zonage N3h correspondent à des bâtiments, des espaces de circulation et des espaces jardinés, ne constituant pas des espaces boisés à protéger.



Source : cadastre.gouv.fr

¹⁰ Commission réunie le 26 novembre 2014 en vue de l'examen d'une version précédente du projet de modification.



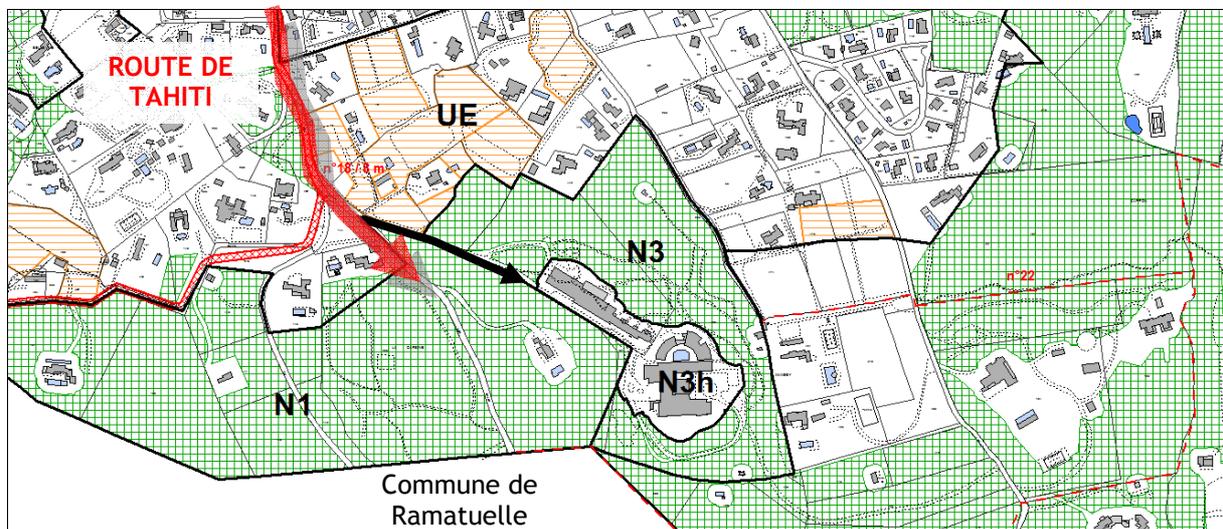
En outre, ce secteur est effectivement :

- De taille limitée : il représente une superficie d'environ 2,1 hectares (sur les 8,9 hectares que compte le secteur N3), à comparer aux 1 153,2 hectares du territoire communal (0,2% du territoire) et aux 449,1 hectares de la zone N sur l'ensemble de la commune (0,5% des zones naturelles) ;
- De capacité d'accueil limitée : sans pouvoir créer de volumes bâtis supplémentaires, la surface de plancher totale réalisable est plafonnée à 750 m² et ne peut créer plus de 50% de la capacité hôtelière existante dans les volumes existants (ancienne « SHOB »).

De par sa localisation et l'impossibilité d'y réaliser de nouveaux volumes bâtis, le STECAL N3h ne porte pas atteinte à l'insertion du bâti dans son environnement et au maintien du caractère naturel de la zone.

De plus, comme toute la presqu'île de Saint-Tropez, protégée par son statut de Site Inscrit, les autorisations d'urbanisme du STECAL N3h seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, étant entendu que :

- Le secteur en question ne fait pas partie des milieux naturels protégés par le PLU (cf. les espaces naturels remarquables de la loi Littoral (N4) que sont la coupure des Salins, le vallon de la Bouchère, le massif de Capon et la plage de la Moutte),
- Il n'est pas situé en espaces proches du rivage,
- L'évolution du bâti existant permise sur les terrains concernés ne porte pas atteinte aux continuités écologiques,
- Le secteur en question n'est pas inclus dans un périmètre de protection de site classé ou en instance de classement,
- Il est desservi par la voie d'accès existante (accès sur la route de Tahiti) ne créant pas un impact supplémentaire et notamment la réduction d'un Espace Boisé Classé,
- La création de SP se fait à l'intérieur des volumes déjà bâtis, n'entraînant pas d'impact visuel.



En conséquence de la création d'un STECAL N3h, à partir des éléments de contexte énoncés précédemment et conformément à l'article L.123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Ces conditions étant déjà prévues au PLU approuvé, seuls le caractère de la zone et l'article 2 sont complétés.

2.2.5. L'implantation et la hauteur des constructions

L'extension des bâtiments existants, admise dans les secteurs N1 et N7, n'est pas compatible avec les dispositions prévues aux articles 6, 7 et 10 du PLU approuvé, relatifs à l'implantation et à la hauteur des constructions. Ceux-ci indiquent que les travaux réalisés sur les constructions « *ne doivent pas entraîner la modification de leur implantation / hauteur* ». Ces dispositions sont donc modifiées, des distances de recul minimales et une hauteur maximale sont désormais imposées aux articles 6, 7 et 10 du règlement de ces secteurs.

2.2.6. La desserte des terrains et l'accès aux voies

Pour toute construction, qu'elle soit existante ou nouvelle (secteur N7), il est nécessaire de disposer d'un accès. La mention « nouvelle à usage d'habitation » doit être supprimée.

2.2.7. La réalisation de piscines

De même que pour la zone agricole, les dispositions relatives aux piscines, inscrites à l'article 13 relatif à la « *réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations* », sont reportées à l'article 2 du règlement de la zone N, relatif aux « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* ».

Par ailleurs, les piscines dites « naturelles » sont également interdites.

Enfin, la superficie des piscines est donc réduite à 80 m², la plage pouvant toujours représenter 100% de cette surface, soit au plus 80 m².

2.2.8. La retranscription de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme réglementant le secteur N4

Le secteur N4 correspond aux espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral. Ces espaces peuvent actuellement être parsemés d'habitations et resteront constructibles dans un espace de 10 mètres à compter des façades de ces habitations pour permettre leur extension. Le reste de la zone est réglementé conformément aux dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer une meilleure retranscription, les dispositions de la zone N4 sont pour partie modifiées dans leur forme à l'article 2 du règlement de la zone N, sans incidences sur le fond.

2.3. Des évolutions diverses et erreurs matérielles

2.3.1. La reconstruction à l'identique

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si (...) le plan local d'urbanisme (...) en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Le PLU approuvé en 2013 permet la reconstruction « à l'équivalent » dont la définition est inscrite à l'article 6 des dispositions générales du règlement : « *la nouvelle construction doit être identique en termes de Surface de Plancher, de hauteur, d'emprise et d'implantation. L'aspect extérieur peut différer de la construction d'origine.* »

Au regard du premier avis formulé par la DDTM, la CDCEA et la Chambre d'Agriculture, la reconstruction à l'équivalent n'étant pas un terme identifié par le Code de l'Urbanisme, il convient de n'autoriser que la reconstruction à l'identique.

La reconstruction à l'équivalent est donc remplacée, tant à l'article 6 des dispositions générales qu'à l'article 2 du règlement des zones, par la reconstruction à l'identique, étant entendu que par

décision¹¹ de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 01 octobre 2013, une modification légère de l'aspect extérieur de la construction par rapport à la construction préexistante ne fait pas obstacle à l'application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

2.3.2. La définition des constructions souterraines

La définition de la Surface de Plancher des constructions enterrées ne permet pas la réalisation de dispositifs d'éclairage naturel. Afin de permettre un certain confort, doublé d'une économie d'énergie, cette disposition est modifiée en ce sens, autorisant les dispositifs d'éclairage naturel que sont les puits de lumière et les « cours anglaises » sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée, sauf en secteur UD7.

Par ailleurs pour plus de clarté dans sa définition, la surface de plancher et l'emprise enterrées sont désormais calculées à partir de la surface de plancher réalisée en aérien, et non plus par rapport à celle autorisée.

Enfin, la disposition permettant d'implanter un garage souterrain en dehors de l'emprise en aérien faisait l'objet d'une rédaction manquant de clarté. Celle-ci est modifiée afin de la rendre plus compréhensible.

2.3.3. L'implantation des constructions souterraines

Cette disposition concerne l'implantation des garages souterrains par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur la même unité foncière. L'intitulé de l'article (« *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ») n'étant pas cohérent au regard du contenu de l'article, il est modifié en « *Implantation des constructions souterraines* ».

2.3.4. L'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose que « *les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.* » Le PLU approuvé le 27 juin 2013 ne prévoit pas de dispositions spécifique à l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Afin de conforter la dynamique à l'œuvre depuis 2005, il est ajouté un article 18 aux dispositions générales du règlement visant à favoriser la réalisation d'aménagements d'accessibilité en les retirant du calcul de l'emprise au sol et de la distance aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives des constructions correspondantes.

2.3.5. Les places de stationnement pour les « deux roues »

Afin de favoriser la réalisation de places de stationnement pour les deux roues, le PLU approuvé introduisait une obligation de réalisation. Exprimée en nombre de places par logement cette disposition nécessite un complément relatif à la superficie nécessaire à une place de stationnement pour les deux-roues. Les articles 12 des différentes zones sont ainsi complétés par la superficie

¹¹ Décision n° 13LY00315 : « *Considérant (...) que la seule circonstance qu'une nouvelle fenêtre serait ouverte en façade sud n'est, en tout état de cause, pas susceptible de faire obstacle à l'application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ; (...)* »

exacte d'une place de stationnement pour les deux roues et par le nombre de places à réaliser (1 place par logement au lieu de 0,5).

2.3.6. Les menuiseries en zone UA

Afin de permettre l'utilisation de volets persiennés traditionnels en zone UA, l'article 11 du règlement de la zone est complété en admettant ce type de volets.

2.3.7. Les marges de recul en UB2b

Afin de clarifier l'interprétation des règles d'implantation des constructions dans ce secteur, le terme « polygone d'implantation » est remplacé par « marges de recul minimales ».

2.3.8. L'obligation de réaliser des génoises en zones UD et UE

L'obligation de réaliser des rives de toiture comportant au moins un rang de génoises à l'aide de tuiles « canal », inscrite au règlement de l'ensemble des zones urbaines (hors zone UP du Port), est particulièrement contraignante dès lors qu'il s'agit de réaliser des constructions présentant une architecture moderne. Afin de permettre ce type d'architecture sur la commune tout en préservant la typologie bâtie de la « ville », la possibilité de déroger à cette obligation est prévue aux articles 11 des zones UD et UE uniquement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3.9. Les nouvelles constructions en zone UE

Les articles 1 et 2 de la zone UE du règlement du PLU approuvé présentent une contradiction en interdisant dans un premier temps les nouvelles constructions (y compris d'habitation), puis en autorisant l'habitation, les bureaux et les exploitations agricoles et forestières. La zone UE ayant vocation à être constructible et notamment accueillir de l'habitat, l'article 1 est modifié en conséquence.

2.3.10. La patrimoine immobilier départemental

A la demande du Conseil Départemental du Var, afin de lui permettre de faire évoluer l'utilisation d'un bâtiment implanté dans la zone AUP1, il est ajouté à l'article 2 de la zone correspondante la possibilité d'admettre « *la rénovation et la réhabilitation des constructions et installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* »

2.3.11. Les réseaux souterrains et le Domaine Public Routier

Il est rappelé par l'opérateur Orange dans son avis, que l'article L47 du code des PCE mentionne que « *l'autorité gestionnaire du domaine public routier doit prendre toute dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs autorisés qu'en vue d'assurer dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme.* »

Ainsi, l'obligation de réaliser les « réseaux divers » en souterrain est supprimée en zones AU, A et N, tel que souhaité par Orange.

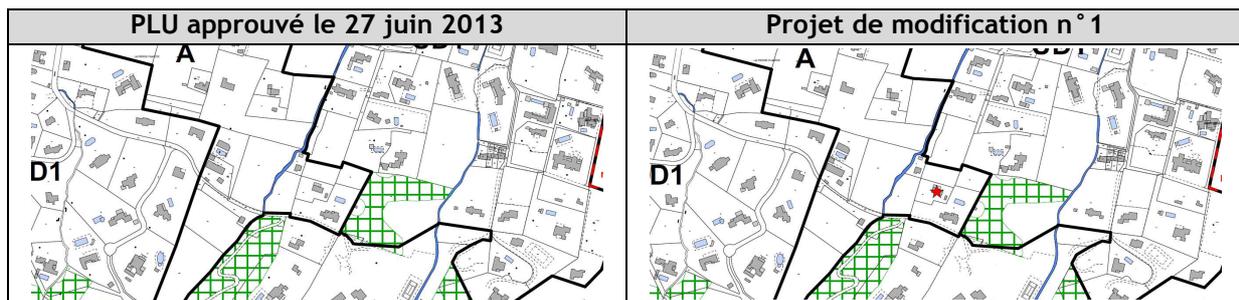
2.4. Evolutions graphiques

2.4.1. Changement de destination du bâtiment désigné en zone agricole

Comme le permet l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des [Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)], le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le PLU désigne désormais, en annexe du règlement et sur les documents graphiques du PLU, 1 bâtiment en zone agricole susceptible de changer de destination, aux motifs suivants :

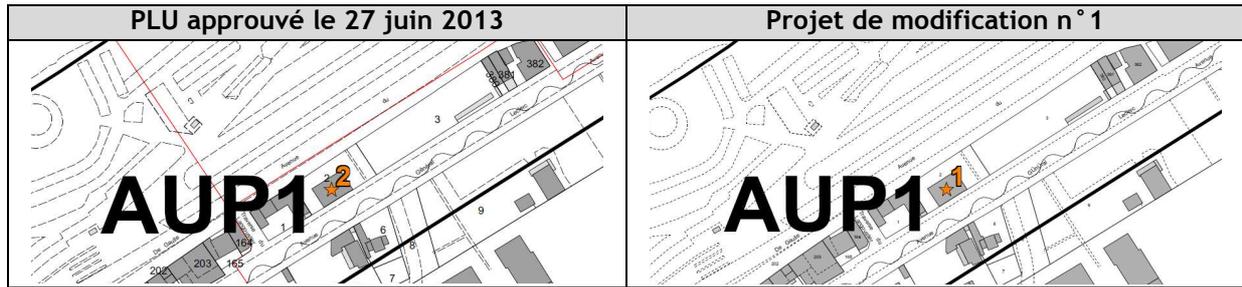
- Des requêtes successives au PLU, formulées par les anciens propriétaires (11 septembre 2006 et 16 août 2007), puis par les nouveaux (07 août 2012 et 11 mars 2013), ont été adressées à la Commune dans le cadre de l'élaboration du PLU ; Le Commissaire Enquêteur indiquant dans son rapport et ses conclusions que « le classement en zone U n'a effectivement que peu de chance d'aboutir. Afin d'éviter des situations inextricables ne peut-on envisager de trouver une solution pour permettre la régularisation des cas comme celui-ci en faisant table rase des vicissitudes du passé ? » et « qu'il serait judicieux de répondre favorablement à cette demande ».
- Une existence « ancienne », la parcelle concernée ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé le 06 septembre 1972, soit il y a plus de 40 ans ;
- Un usage d'habitation « ancien », la construction étant devenue à usage exclusif d'habitation, suite au détachement de l'exploitation. Une taxe d'habitation a été acquittée par les propriétaires successifs depuis au moins 1985. Par ailleurs, lors de l'acquisition en 1995 par les actuels propriétaires, l'attestation d'acquisition du 21 juillet 2008 indiquait que le bien était « un bâtiment utilisé à usage d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau, wc, terrasse, combles, garage, abri voiture, atelier, abri-jardin. » ;
- L'absence d'incidences sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, la parcelle concernée ayant une superficie limitée de 1 200 m² et n'étant plus rattachée à une exploitation agricole. Elle est par ailleurs en voisinage direct d'autres habitations.



2.4.2. La numérotation du bâti patrimonial protégé

Un inventaire du bâti patrimonial et sa protection ont été souhaités par des Personnes Publiques Associées et par la population lors de l'Enquête Publique du PLU. Cet inventaire (comprenant 26 bâtiments) et la protection correspondante, ont été intégrés au PLU soumis à une Enquête Publique Complémentaire, sous la forme d'un tableau inséré dans le règlement et le rapport de présentation et d'une identification aux documents graphiques du PLU avec une numérotation de 1 à 26 au regard de la liste établie. Suite à l'Enquête Publique Complémentaire, le Commissaire Enquêteur a formulé « un avis favorable au maintien de 25 de ces bâtiments en acceptant le retrait du « cercle naval » appartenant à l'Etat. » Lors de la modification des pièces du PLU en vue de leur approbation, le cercle naval a bien été supprimé mais la numérotation sur les documents graphiques

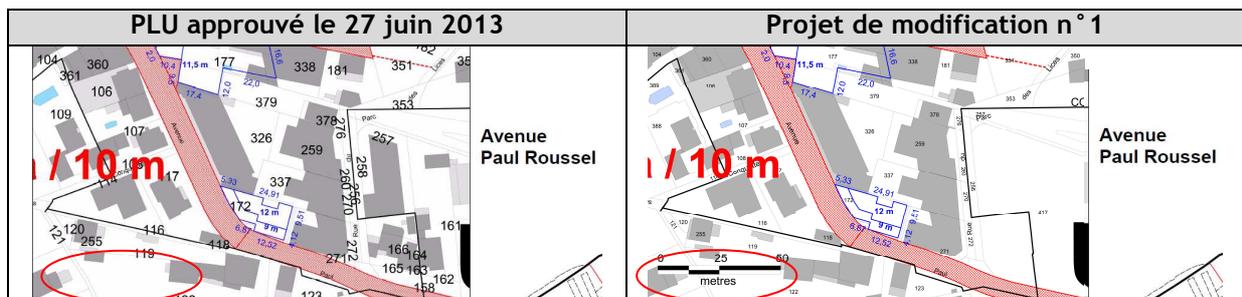
n'a pas été actualisée. Les documents graphiques sont donc modifiés par une numérotation de 1 à 25 au lieu de 2 à 26.



Exemple des anciens abattoirs, Avenue du Général Leclerc

2.4.3. L'échelle des documents graphiques

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 comprend des documents graphiques dont l'échelle est de 1/5 000^e pour la « planche générale » et 1/2 000^e pour la « planche centre-ville ». Pour des motifs de lisibilité, des zooms sur quelques secteurs ont été intégrés sur ces documents sans que leurs échelles ne soient précisées. Par ailleurs, dans le cas d'une reprographie dans un format différent, l'échelle numérique n'est plus applicable. Aussi les plans de zonage sont modifiés par l'ajout d'échelles graphiques.



Exemple du zoom sur l'avenue Paul Roussel

2.4.4. Les loupes sur les secteurs du Port et de l'ancienne cave coopérative

Les documents graphiques du PLU approuvé comprennent des « loupes » sur certains secteurs nécessitant une échelle différente, pour une lecture plus précise. Il s'agit plus particulièrement des secteurs comprenant des plans masse ou des marges minimales d'implantation ou de recul. La présente modification ajoute donc aux documents graphiques des détails sur les secteurs :

- du Port (bien que ce secteurs n'évolue pas dans le cadre de la présente modification),
- de l'ancienne cave coopérative (les marges de recul minimales sont désormais cotées (en bleu), ainsi que les longueurs des sections du polygone (en violet)).



Détail sur le secteur du Port

Détail sur le secteur de l'ancienne cave coopérative

2.5. Tableau synoptique des modifications par zone

Les principales évolutions du règlement sont synthétisées ci-après.

	PLU approuvé en 2013	Modification n° 1
Toutes Zones	<ul style="list-style-type: none"> La reconstruction <u>à l'équivalent</u>. 	<ul style="list-style-type: none"> La reconstruction <u>à l'identique</u>. La définition des constructions souterraines est complétée pour <u>permettre la réalisation de dispositifs d'éclairage naturel</u>. La réalisation d'aménagements d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite est <u>retirée du calcul de l'emprise au sol</u> des constructions correspondantes et <u>de la distance aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives</u>. <u>Définition de la superficie</u> exacte d'une place de stationnement pour les deux roues et <u>du nombre de places</u> à réaliser (1 place par logement au lieu de 0,5).
Zones U		<ul style="list-style-type: none"> La possibilité de <u>déroger à l'obligation de réaliser des rives de toiture comportant au moins un rang de génoises</u> est prévue <u>en zones UD et UE</u> uniquement pour permettre les architectures modernes. <u>Correction d'une contradiction en zone UE</u> interdisant et autorisant en même temps l'habitation, les bureaux et les exploitations agricoles et forestières.
Zones AU	-	-
Zones A	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'extension des constructions d'habitation de <u>30%</u> maximum de la SP existante sous un plafond de 300 m² de SP totale du bâtiment. Le changement de destination <u>de tous les bâtiments</u>. Les piscines et leur local technique, les garages et les terrasses couvertes, en annexe <u>de toutes les habitations</u>. 	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'extension des constructions d'habitation de <u>50 m²</u> de SP maximum sous un plafond de 300 m² de SP totale du bâtiment. Le changement de destination <u>du bâtiment désigné</u>. Les piscines et leur local technique, <u>les pool-house, les abris de jardin</u>, les garages et les terrasses couvertes, en annexe <u>des habitations et dans un périmètre de 30 m de la façade</u>.
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Toutes les constructions</u> doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. 	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les constructions <u>à usage d'habitation</u> doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable <u>lorsqu'il existe</u>. <u>En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur</u>. <u>Toutefois afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante</u>. Toutes les constructions <u>à usage d'habitation</u> doivent être raccordées au réseau public d'assainissement <u>lorsqu'il existe</u>. <u>En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, une installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur</u>.
	<ul style="list-style-type: none"> Les piscines sont limitées à 100 m² de bassin. <u>Au-delà sont seules admises les piscines naturelles dans la limite de 500 m²</u>. 	<ul style="list-style-type: none"> Les piscines sont limitées à <u>80 m²</u> de bassin. <u>Les piscines naturelles ne sont pas admises</u>.

Zones N	<ul style="list-style-type: none"> Secteur « N3 : Maneby » 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « N3h »</u> au sein du secteur « N3 ».
	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> En N1 : l'extension des constructions d'habitation de 30% maximum de la SP existante sous un plafond de 300 m² de SP totale du bâtiment. En N1 et N7 : Les piscines et leur local technique, les garages et les terrasses couvertes. 	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> En N1 : L'extension des constructions d'habitation de 50 m² de SP maximum sous un plafond de 300 m² de SP totale du bâtiment. En N1 et N7 : Les piscines et leur local technique, les pool-house, les abris de jardin, les garages et les terrasses couvertes, en annexe des habitations et dans un périmètre de 30 m de la façade.
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Toutes les constructions</u> doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. 	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les <u>nouvelles</u> constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement <u>lorsqu'ils existent. A défaut elles peuvent être alimentées par forage, captage, ... et raccordées à une installation d'assainissement non collectif.</u>
	<ul style="list-style-type: none"> Les travaux (y compris les extensions) <u>ne doivent pas entraîner une modification des implantations</u> par rapport aux voies et aux limites séparatives 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles doivent être implantées à <u>une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques</u> et à <u>une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire</u>. Cette distance ne pourra <u>jamais être inférieure à 4 mètres.</u>
	<ul style="list-style-type: none"> Les piscines sont limitées à 100 m² de bassin. <u>Au-delà sont seules admises les piscines naturelles dans la limite de 500 m².</u> 	<ul style="list-style-type: none"> Les piscines sont limitées à 80 m² de bassin. <u>Les piscines naturelles ne sont pas admises.</u>

PLU



Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



Modification n° 1 du PLU

Correction des règlements des zones agricoles et naturelles (prise en compte des dernières évolutions législatives) et de diverses erreurs matérielles du règlement du PLU approuvé le 27 juin 2013

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

B. Règlement

sdp.conseils
Novembre 2015

Les évolutions décrites en partie A du dossier de modification sont identifiées ci-après en rouge dans le règlement des différentes zones impactées.

1. Dispositions générales

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 démoli 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. »

Dans les zones où les nouvelles constructions ne sont pas admises, le PLU prévoit conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, que les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une reconstruction à l'identique, étant entendu que par décision¹² de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 01 octobre 2013, une modification légère de l'aspect extérieur de la construction par rapport à la construction préexistante ne fait pas obstacle à l'application dudit article.

Zone	Nouvelles constructions	Extension des constructions existantes	Reconstruction à l'identique	
			après sinistre	après démolition
UA1	NON	OUI Par changement de destination	OUI	NON
UA3	NON	NON	OUI	NON
UA2/4/5/6	OUI	OUI Par changement de destination	OUI	NON
UB1/2/3/4	OUI	OUI	OUI	OUI
UC1/2	OUI	OUI	OUI	OUI
UD1/2/3/4/5/7	OUI	OUI	OUI	OUI
UD6	NON	OUI	OUI	OUI
UE1	OUI	OUI	OUI	OUI
UF1/2	OUI	OUI	OUI	OUI
UP1/2	NON	NON	OUI	OUI
UP3	OUI	NON	OUI	OUI
AUEPi	NON	NON	OUI	OUI
AUP	NON	NON	OUI	NON
A	OUI	OUI	OUI	OUI
	Si nécessaire à une exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière Autres habitations : Extension mesurée et plafonnée		
N1	OUI	OUI	OUI	OUI
	Si nécessaire à une exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière Autres habitations : Extension mesurée et plafonnée		
N2/6	OUI *	OUI*	OUI	OUI
N3/5	NON	OUI	OUI	OUI
		Par transformation des volumes existants en SP		
N4	NON	NON	OUI	NON
N7	OUI**	OUI**	OUI	NON
		Dans la limite de la SP admise		

* En N2 : pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

En N6 : pour les concessions de plage.

** En N7 : dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

¹² Décision n° 13LY00315 : « Considérant (...) que la seule circonstance qu'une nouvelle fenêtre serait ouverte en façade sud n'est, en tout état de cause, pas susceptible de faire obstacle à l'application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ; (...) »

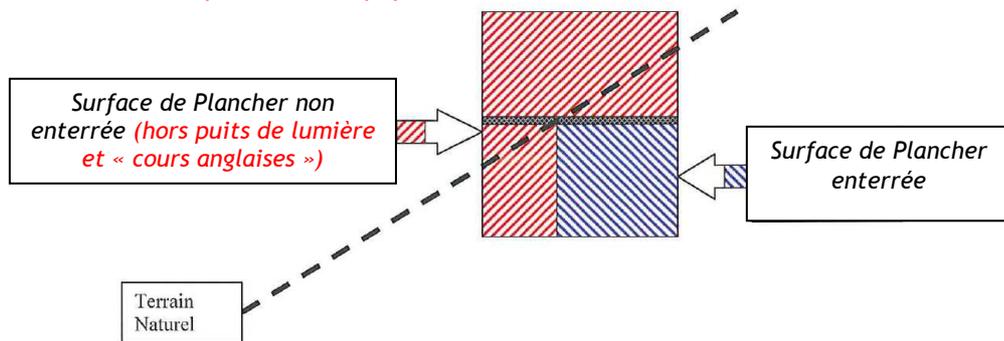
ARTICLE 8 - Implantation des constructions souterraines

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 11 - SP et emprise des constructions enterrées

Dans les zones où le règlement l'autorise explicitement pour les habitations, les logements collectifs pour actifs saisonniers en UD7 et les bureaux uniquement, est admis un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP **réalisée**.

La SP est dite souterraine pour la partie de la construction qui est totalement située sous la limite du terrain naturel depuis le sol jusqu'au plafond. Lorsqu'une partie d'un niveau n'est que partiellement enterrée, celle-ci n'est pas comptabilisée dans le surcroît de SP admis en souterrain, mais dans la SP en aérien. **Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs d'éclairage naturel que sont les puits de lumière et les « cours anglaises » sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée, sauf en secteur UD7.**

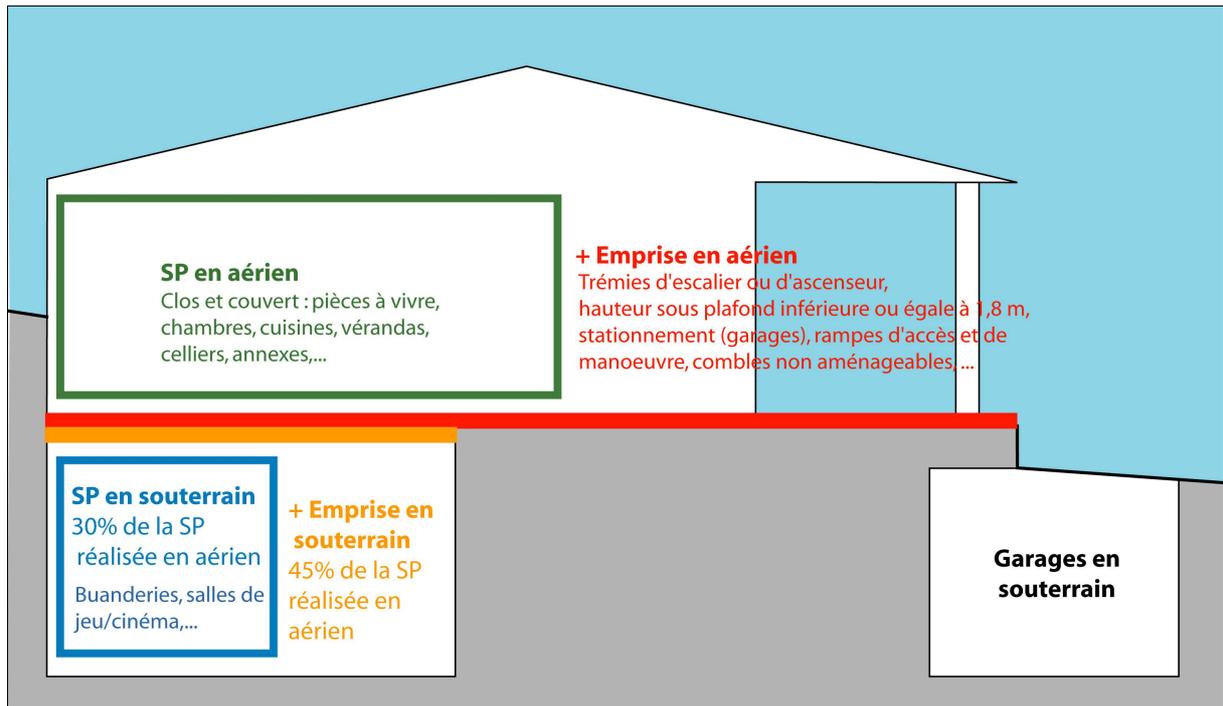


Source : d'après PLU du Plan de la Tour

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent :

- être limitées à un niveau ;
- être réalisées en totalité en-dessous du terrain **et** ne pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur, **seuls des puits de lumière ou des cours anglaises pouvant être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée, sauf en UD7 ;**
- être réalisées en totalité **sous l'emprise de la construction principale**, hors terrasses et tous débords ;
- ne pas excéder une emprise au sol représentant 45% de la SP **réalisée**.

Les garages souterrains peuvent être réalisés **en dehors de** l'emprise des constructions en aérien, dans la limite d'un niveau sauf en UB2b et UB3h.



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

ARTICLE 18 - Accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite des Etablissements Recevant du Public

Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions correspondantes, ni dans le calcul de la distance aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives.

2. Règlement des zones urbaines

2.1. Règlement de la zone UA

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 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 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

	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6
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	X	X	X	X	X	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
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	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 :

- Les annexes en UA2 ;
- 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.

Au-delà de 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, les constructions doivent être implantées sur toute la limite du fonds de la parcelle.

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 correspondant à 3 niveaux.
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

- Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

- Exceptés dans les polygones constructibles obligatoires des secteurs UA2 et UA4, les façades donnant sur les voies et les espaces publics doivent avoir un seul aplomb depuis l'éégout du toit jusqu'au sol, les balcons en débord des façades sont interdits, les loggias sont interdites.
- Si elles ont été modifiées par des remaniements successifs, les façades restaurées doivent être remises dans le respect des dispositions d'origine.
Lors du déccroutage 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.
- Les façades doivent être enduites.

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'Architecte des Bâtiments de France et de l'architecte 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'Architecte des Bâtiments de France.
- 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

Les volets persiennés sont admis.

- 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 peuvent 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 patrimoniales et architecturales.

UA - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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.

2.2. Règlement de la zone UB

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 trois sous-secteurs :

- UB2a : Ecole Sainte-Anne - maison de retraite
- UB2b : Ancienne cave coopérative
- 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
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 d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à **l'identique** ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire 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 par habitation individuelle principale ou par ensemble collectif sous réserve des dispositions de l'article UB13 ; en UB2b cette disposition n'est pas réglementée,
- Pour les constructions individuelles :
 - o Les garages dans la limite de 30% de la SP réalisée sous réserve des dispositions de l'article UB12,
 - o Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- 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	

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

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 UB2b :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit s'inscrire dans les marges de recul minimales figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des marges de recul minimales. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

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.

Dans l'ensemble de la zone UB :

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.

UB - 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.

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.

En UB2b :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'inscrire dans **les marges de recul minimales** figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des **marges de recul minimales**. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

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 autorisée.

Toutefois, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes handicapées.

En UB1 :

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

En UB2b :

Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les **marges de recul minimales** figurant sur les documents graphiques.

En UB3h :

Non réglementé.

UB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UB1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux.

En UB2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres correspondant à 5 niveaux.

En UB2a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux.

En UB2b :

En application de l'article 17 des dispositions générales, la règle de hauteur fixée en zone UB2 ne s'applique pas dans les périmètres des plans masse. Les règles applicables sont celles figurant sur les documents graphiques du PLU (pièce n°3 « plans de zonage »). La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres de l'égout du toit jusqu'au terrain existant avant travaux.

En UB3 et UB4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres correspondant à 3 niveaux.

En UB3h :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux, mais dans le cadre d'une opération d'ensemble, la hauteur maximale peut être portée à 15 mètres correspondant à 5 niveaux 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

- Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.
- Sauf en UB2b et sauf dispositions contraires liées aux toitures-terrasses, les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction devront être enduites, excepté en UB3h et sous réserve d'une bonne intégration paysagère. 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 admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée. Au 1^{er} étage, peuvent être autorisés les lambrequins.
- 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 UB2b, en UB3h et en UB4 :** Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Excepté en UB2b, en UB3h et en UB4, la couverture de toute nouvelle 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 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 automobiles est de 25 m² y compris les dégagements, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

En UB1 :

Il est exigé pour :

- L'habitation: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- 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 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m² de SP.

En UB2b :

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

En UB3h :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- 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 piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

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 si possible être maintenues. Les arbres abattus doivent être immédiatement remplacés et 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 29 septembre 2011.

En UB4 :

La SP réalisable en complément des équipements sportifs et d'enseignement existants à la date d'approbation du PLU, est fixée à 1 300 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 autorisée.

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.

Les garages en souterrains se limiteront à un niveau sauf en UB2b et UB3h.

Est admise pour l'hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l'article UB-2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des volumes et emprises au sol des constructions 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.

2.3. Règlement de la zone UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel denses 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 Barlière - 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 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 ...	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 d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à **l'identique** ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire 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 changements de destination des garages et entrepôts existants légalement à la date d'approbation du PLU en faveur de l'habitation uniquement.
- 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 réalisée sous réserve des dispositions de l'article UC12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- 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 garages, les piscines et leurs locaux techniques lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante ou admise,
- 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 autorisée.

Toutefois, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes handicapées.

UC - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux.

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.

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

- Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.
- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- 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.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. 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 toitures-terrasses sont interdites.
- 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 : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- 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, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

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 et ne pas être imperméabilisés.

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 piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

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 autorisée.

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 UC-2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des volumes et emprises au sol des constructions 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.

2.4. Règlement de la zone UD

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 Barlière
- **UD6** : L'ancien lotissement de la Belle Isnarde II
- **UD7** : Les Marres

Et deux sous-secteurs :

- **UD2a** : Lotissement Bella Vista.
- **UD2b**: Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (Cave coopérative et autres destinations qui lui sont strictement liées).

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 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 ...	UD1	UD2 (dont UD2a)	UD2b	UD3	UD4	UD5	UD6	UD7
Habitation							X	
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureaux							X	
Commerces	X	X		X	X	X	X	X
Artisanat							X	
Industrie	X	X		X	X	X	X	X
Exploitation agricole							X	
Exploitation forestière							X	
Entrepôts	X	X		X	X	X	X	X

- En **UD6** : les nouvelles constructions à l'exception des garages, piscines et leur local technique,

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

- Les nouvelles constructions à l'exception du secteur **UD6**,

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à **l'identique** ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire 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 réalisée sous réserve des dispositions de l'article UD12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- 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,
- **En UD2b** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cave coopérative) et les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts, qui lui sont strictement liées,
- **En UD7** : les constructions d'habitation pour actifs saisonniers.

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,
- 3 000 m² en UD5 et UD7.

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,
- Pour les garages, les piscines et leurs locaux techniques lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante ou admise,
- 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 et UD6 :

Non réglementé, toutefois, sont admis les garages, les piscines et leurs locaux techniques lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante.

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.

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.

En UD2a : L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 25% et 500 m².

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

Toutefois, pour les hôtels existants, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En UD2b : Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative.

UD - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UD :

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.

En UD1, UD2, UD5 et UD7 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux.

En UD2b : des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, du terrain existant avant travaux à l'égout du toit.

En UD3 et UD4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres correspondant à 1 niveau. Des hauteurs différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

En UD6 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres correspondant à 1 niveau.

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

- Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.
- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- 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.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. 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, excepté en UD2b pour des motifs architecturaux et/ou fonctionnels.
- 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". **Toutefois pour les architectures contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres types de débords de toits peuvent être admis.**
- 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 : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m² de SP,
- L'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

En UD2b : les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent :

- 1) répondre aux besoins des constructions admises dans la zone sans être inférieurs à 40 places ;
- 2) être assurés en dehors des espaces et voies publics.

En UD7 : il est exigé pour l'habitation collective pour actifs saisonniers : 1 place à laquelle s'ajoute 1 place « 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, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

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

Sauf en UD2b, 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, UD6 et UD7,

et ne pas être imperméabilisés.

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 piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

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, hors logements collectifs pour actifs saisonniers, 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, les logements collectifs pour actifs saisonniers en UD7 et les bureaux uniquement, un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP autorisée.

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 UD-2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des volumes et emprises au sol des constructions 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 UD2b :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative, la surface de plancher ne peut excéder 5 000 m².

En UD5 :

Le COS est fixé à 0,075.

En UD6 :

Il n'est pas fixé de COS. Toutefois, pour les habitations existantes, 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.

En UD7 :

Le COS est fixé à 0,12.

Toutefois un COS de 0,25 est admis pour les opérations d'ensemble de logements collectifs pour actifs saisonniers.

2.5. Règlement de la zone UE

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la dernière couronne périphérique résidentielle, de lotissements au nord-est de la commune. Elle correspond aux quartiers de Sainte-Anne, les Canoubiers, les lotissements.

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 ...	UE
Habitation	
Hôtellerie	X
Bureaux	
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Entrepôts	X

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

- **Les nouvelles constructions**, les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'**identique** ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire 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 réalisée sous réserve des dispositions de l'article UE12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,

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.

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,
- Pour les garages, les piscines et leurs locaux techniques lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante ou admise,
 - 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 15% et 800 m² ;

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

UE - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux.

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.

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 correspondant à 1 niveau.

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

- Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.
- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- 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.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. 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". **Toutefois pour les architectures contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres types de débords de toits peuvent être admis.**
- 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: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- 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, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

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

Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

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

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 et ne pas être imperméabilisés.

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.

UE - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximal est fixé à 0,08.

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 autorisée. 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.

2.6. Règlement de la zone UF

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'Estagnet et la ZA Saint-Claude.

Elle comprend 2 secteurs :

- UF1 : l'Estagnet
- UF2 : la ZA Saint-Claude

UF - 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 ...	UF1	UF2
Habitation		
Hôtellerie	X	X
Bureaux		
Commerces	X	
Artisanat		
Industrie	X	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 réhabilitation et de reconstruction à l'identique après sinistre et démolition volontaire 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
Activités artisanales de construction, d'entretien, de réparation navale et de formation	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 et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU	

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

En UF1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

En UF2 :

Non réglementé.

UF - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UF1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux.

En UF2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres correspondant à 3 niveaux.

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

- Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.
- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- 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.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. 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 1 place « 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, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

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 et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

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 en supplément de la SP d'activités :

- 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.

2.7. Règlement de la zone UP

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 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 ...	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	X	X	X

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 et de reconstruction à **l'identique** après sinistre ou démolition volontaire 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.

En UP3 :

L'emprise au sol des constructions doit respecter les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

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 correspondant à 1 niveau.

En UP3a, UP3b et UP3c :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux.

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.

3. Règlement des zones à urbaniser

3.1. Règlement de la zone AUEPi

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 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 ...	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, la réhabilitation et la reconstruction à **l'identique** après sinistre ou démolition volontaire 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.

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 et ne pas être imperméabilisés.

AUEPi - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

3.2. Règlement de la zone AUP

Caractère de la zone

La zone AUP correspond au secteur du Port. Elle comprend 2 secteurs :

- **AUP1** : L'esplanade du nouveau port.
- **AUP2** : Les résidences du quai de l'épi et la capitainerie.

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

AUP - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à :
 - 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 ...	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

- La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction à **l'identique** après sinistre 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 surcroît 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.
- **la rénovation et la réhabilitation des constructions et installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

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.

4. Règlement de la zone agricole

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 principalement des secteurs de Saint-Antoine, de la Potence et de la plaine des Salins.

Seules les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les habitations nécessaires à l'exploitation, les piscines et les garages liés à l'habitation) et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics y sont admises.

A - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

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

Seuls sont autorisés :

1. Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Le changement de destination du bâtiment désigné en annexe du règlement, existant à la date d'approbation du PLU et édifié légalement, en faveur de l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire,
 - Les constructions à usage d'habitation, la réhabilitation et une extension limitée à 50 m² de SP, des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
 - Les bâtiments annexes à l'habitation, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
 - o Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 20 m² de SP maximum et un pool-house de 20 m² maximum,
 - o Un garage par habitation principale dans la limite de 30% de la SP réalisée, ne pouvant excéder une surface de 60 m²,
 - o Un abri de jardin de 10 m² maximum,

- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
 - 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,
4. Pour les autres constructions d'habitation, non nécessaires à une exploitation :
- La réhabilitation et une extension limitée à 50 m² de SP, des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
 - Les bâtiments annexes à l'habitation, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
 - Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 20 m² de SP maximum et un pool-house de 20 m² maximum,
 - Un garage par habitation principale dans la limite de 30% de la SP réalisée, ne pouvant excéder une surface de 60 m²,
 - Un abri de jardin de 10 m² maximum,
 - Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
 - La reconstruction à l'identique.

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 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

Toutes les constructions **à usage d'habitation** doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable **lorsqu'il existe**. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

2 - Eaux usées

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, une installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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.

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.
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

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.
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dument démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

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

Les bâtiments annexes à l'habitation doivent être totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions d'habitation y compris les annexes ne peut excéder 500m².

Pour les constructions et installations techniques : non réglementé.

A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 7 mètres pour les autres constructions ;
- 2 mètres pour les abris de jardin.

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, dans l'esprit de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises :

- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dûment démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

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

- Pour l'habitation, chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.
- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- 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.

- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. 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

La surface des garages ne doit pas excéder 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, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

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

Non réglementé.

A - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les habitations uniquement, la SP maximale admise par unité foncière est limitée à 300 m².

5. Règlement de la zone naturelle

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 7 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)
- N7 : Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Et 1 sous-secteur :

- N3h : Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des travaux peuvent être autorisés à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans le secteur de Maneby.

N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

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

Dans l'ensemble de la zone N, excepté en N4, sont autorisées :

- Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 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,

De plus :

En N1, est autorisée :

- La réhabilitation et une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante à la date d'approbation du PLU, extension limitée à 50 m² de SP, sans que le bâtiment puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette

extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,

- Les bâtiments annexes à l'habitation, totalement édifiés à moins de 30 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
 - o Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 20 m² de SP maximum et un pool-house de 20 m² maximum,
 - o Un garage par habitation principale dans la limite de 30% de la SP réalisée, ne pouvant excéder une surface de 60 m²,
 - o Un abri de jardin de 10 m² maximum,
 - o Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- La reconstruction à l'identique.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, leur extension et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone.

En N2, sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux et aux commerces strictement nécessaires au fonctionnement du site ;
- Les constructions et aménagements légers strictement nécessaires à la conservation, la protection, la gestion, la mise en valeur, l'exploitation et la fréquentation du site ;
- La reconstruction à l'identique.

En N3h, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, sont autorisées :

- Pour les hôtels existants uniquement : la création de SP limitée à 20% de la SP existante, réalisée dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement, changement de destination, changement d'affectation des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. existants sous réserve des dispositions de l'article N14 ;
- La reconstruction à l'identique.

En N4, sont uniquement admis :

- Les aménagements légers, conformément à l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (pompes de relevage, transformateurs électriques, etc.), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre uniquement.

En N5, est autorisée :

- La reconstruction à l'identique.

En N6, sont autorisés :

- La construction, l'entretien, la modification 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 ;
- La reconstruction à l'identique.

En N7, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, sont autorisées :

- Une construction d'habitation dans la limite de 300 m² de SP ;

- La création d'une piscine par habitation principale, d'une surface de 100 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique,
- La création d'un garage par habitation principale dans la limite de 30% de la SP réalisée, ne pouvant excéder une surface de 60 m²,
- La création de terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- La reconstruction à l'identique.

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 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

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

2 - Eaux usées

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, une installation d'assainissement non collectif est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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 - 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

En N1, N2, N3, N3h, N4, N5 et N7 :

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.
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dûment démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

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

En N1, N2, N3, N3h, N4, N5 et N7 :

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.
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dûment démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

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

Les bâtiments annexes à l'habitation doivent être totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

En N7 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% et 600 m² ;

N - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En N1 :

La hauteur maximale est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 2 mètres pour les abris de jardin.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres autour de la Chapelle Sainte-Anne, les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions existantes ne peut entraîner une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

En N3, N3h et N5 :

Les travaux d'entretien et 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 correspondant à 1 niveau.

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.

En N7 :

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit correspondant à 2 niveaux.

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

- Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.
- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- 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.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. 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

La surface des garages ne doit pas excéder 60 m², pour les constructions de type individuel. 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, elle est de 2 m² pour les « deux-roues ».

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

Dans l'ensemble de la zone N sauf les secteurs N3h et N7 :

Non réglementé.

En N3h :

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

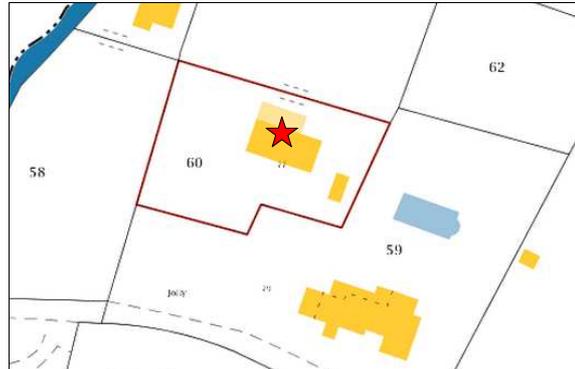
- Ces aménagements se feront dans les volumes bâtis existants (pas de création de volume bâti supplémentaire),
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% du volume bâti existant,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité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

En N7 :

La SP totale est fixée à une construction de 300 m².

ANNEXE : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

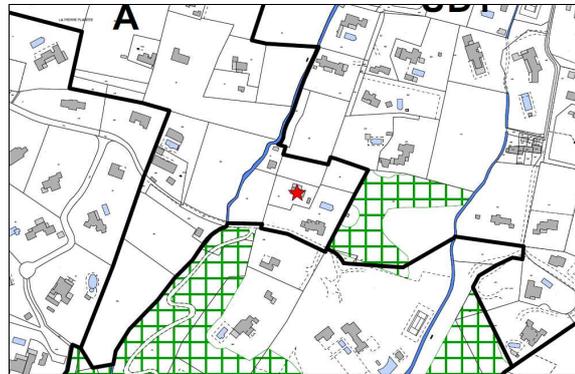
Référence cadastrale :
BA 60



Source : Cadastre.gouv.fr



Source : IGN



Source : PLU



PLU



Ville de
Saint-Tropez

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Hôtel de Ville

BP 161

83992 Saint-Tropez cedex

Document réalisé par :

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basses

13 122 Ventabren