

PLU



Plan Local d'Urbanisme



Approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 27 juin 2013

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

4. Règlement

sdp.conseils
Juin 2013

Sommaire

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS PARTICULIERES	11
ZONE UA.....	12
ZONE UB.....	21
ZONE UC.....	30
ZONE UD.....	38
ZONE UE.....	47
ZONE UF.....	54
ZONE UP.....	61
ZONE AUEPi.....	66
ZONE AUP.....	70
ZONE A	73
ZONE N	80

1. DISPOSITIONS GENERALES

Remarque :

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

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

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

ARTICLE 2 - Adaptations mineures

1. En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme (y compris les secteurs à plan masse mentionnés aux documents graphiques) ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions et en application du 3ème alinéa de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE 4 - Occupations et Utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble du territoire communal, sont interdits :

- 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, sauf affouillement strictement nécessaire aux besoins des constructions,
- Les affouillements à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé,
- Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

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

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

ARTICLE 6 - La reconstruction

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou 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.* »

Le présent règlement définit donc des règles relatives à la reconstruction à l'équivalent après sinistre ou démolition volontaire.

Reconstruction à l'équivalent : 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.

Un bâtiment détruit par sinistre peut être reconstruit dans l'état antérieur, sur le même terrain, à condition que le propriétaire ou ses ayants-droits à titre gratuit, dépose le permis de construire pour la reconstruction dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

<i>Zone</i>	<i>Nouvelles constructions</i>	<i>Extension des constructions existantes</i>	<i>Reconstruction après sinistre</i>	<i>Reconstruction après démolition volontaire</i>
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 Si nécessaire à une exploitation	OUI	OUI	OUI
N1	OUI Si nécessaire à une exploitation	OUI Extension mesurée et plafonnée	OUI	OUI
N2/6	OUI *	OUI*	OUI	OUI
N3/5	NON	NON	OUI	OUI
N4	NON	NON	OUI	NON
N7	OUI**	OUI** Dans la limite de la SP admise	OUI	OUI

* 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 limitées

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

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

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

ARTICLE 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Chaque niveau d'une construction (hors piscines, etc.) ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

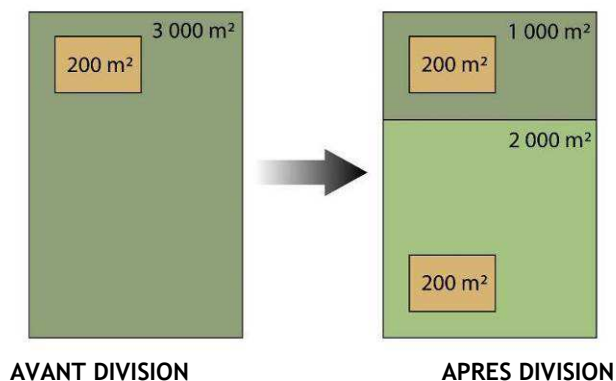
ARTICLE 10 - Contrôle de la densité

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

Exemple

COS : 0,20

Superficie minimale :
2 000 m²

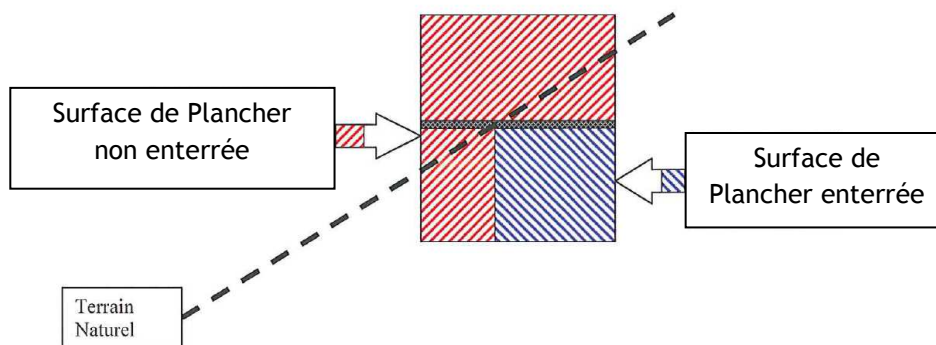


SP totale admise	600 m ² (3000x0,2)	600 m ² (1000x0,2+2000x0,2)
Plafond de SP	400 m ²	400 m ² sur l'unité foncière d'origine
SP résiduelle lors de la division	200 m ² (400-200)	0 m ² sur le terrain conservé 200 m ² (400-200) transférés au nouveau terrain
SP résiduelle 10 ans après la division	200 m ²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

ARTICLE 11 - SP et emprise des constructions enterrées

Dans les zones où le règlement l'autorise explicitement 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 autorisée.

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 définie par le COS général de la zone ou du secteur.

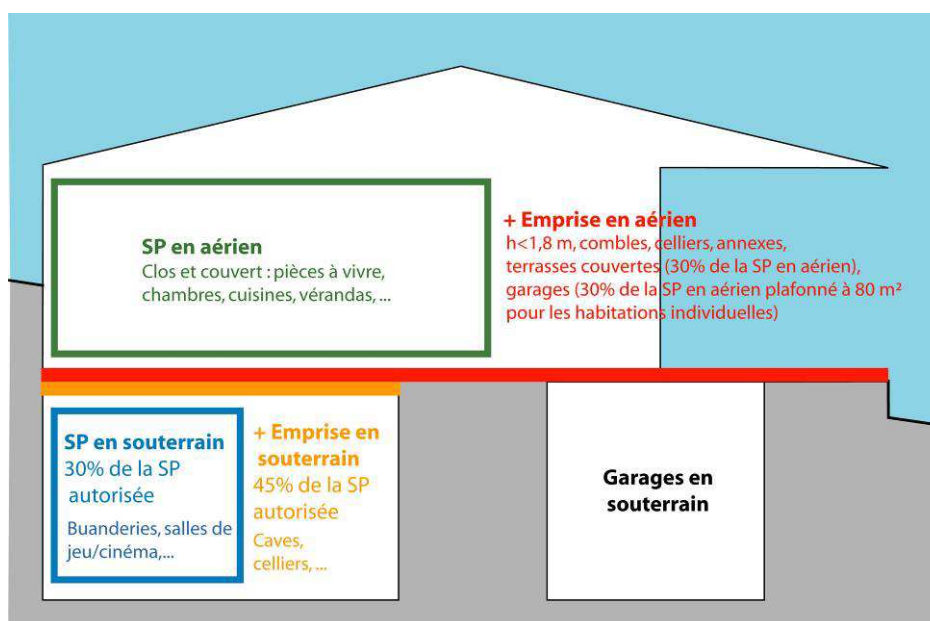


Source : d'après PLU du Plan de la Tour

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent :

- être limitées à un niveau ;
- être réalisées en totalité en-dessous du terrain après travaux ;
- ne pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur, seul un puits de lumière par un patio intérieur à la construction pouvant être admis ;
- 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 autorisée.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien, dans la limite d'un niveau (excepté en UB3h).



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

ARTICLE 12 - Accès au Domaine Public Maritime (DPM)

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

ARTICLE 13 - Voies bruyantes

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

ARTICLE 14 - Enseignes et pré-enseignes

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

ARTICLE 15 - Bande des 100 mètres à partir du rivage

Conformément aux dispositions de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...).* »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. »

ARTICLE 16 - Bâti patrimonial

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées ci-après sont protégées par le PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut (...) identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

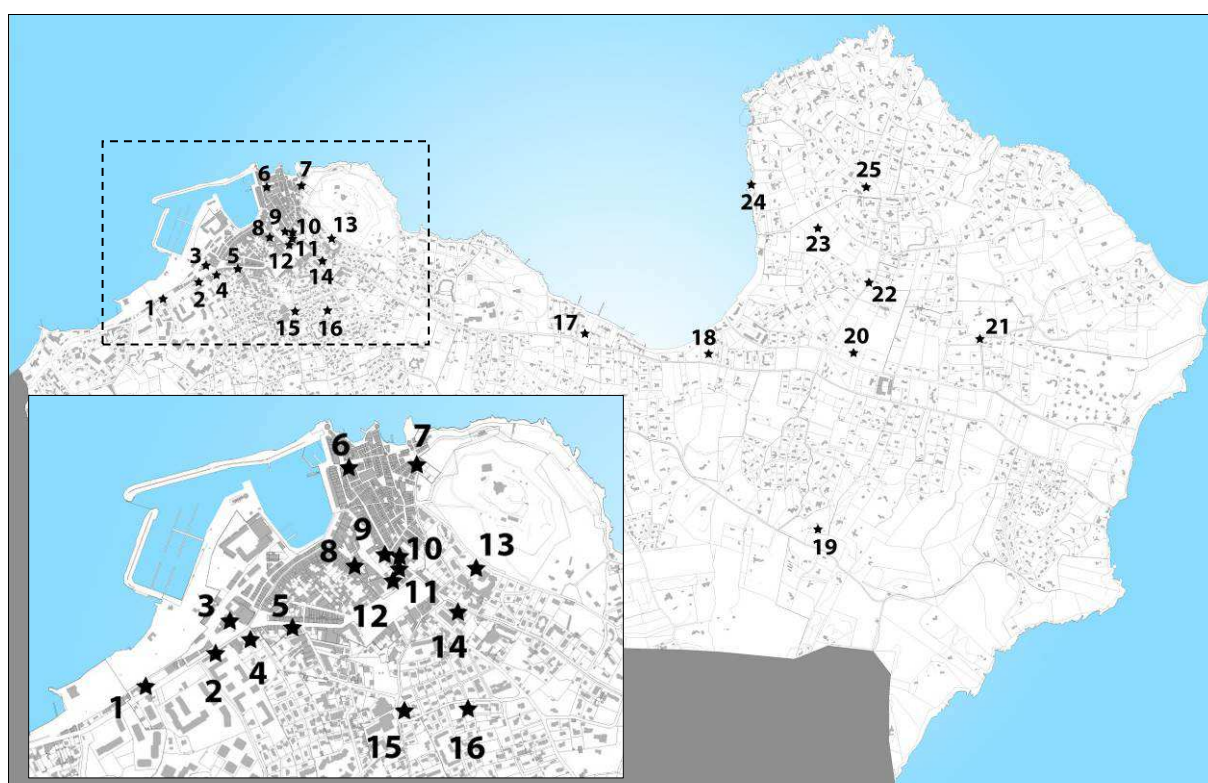
Elles ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et à l'identique.

Elles ne peuvent faire l'objet que de modifications mineures de leur aspect extérieur.

	Nom d'usage	Rue / Quartier	Parcelle
1	Anciens abattoirs	Avenue Général Leclerc	AI 2
2	Maison mosaïque	Avenue Général Leclerc	AI 319
3	Gendarmerie (Façade principale)	Place Blanqui	AE 87
4	La Mistralée	Avenue Général Leclerc	AI 97
5	Façade et lavoir du 27 bd Louis Blanc	Bd Louis Blanc	AC 13
6	Maison « Grateau » : façade et porte de Zanzibar	Place de la Mairie	AA 383
7	Propriété Hilsum	Vieille ville / Citadelle	AA 370/369
8	Maison Augier et son jardin	Rue Clémenceau	AB 299
9	Ancienne Ambassade du tourisme	Place de la Garonne	AB 59/57
10	Façade de l'ancien tribunal	Rue Gambetta	AB 233

PLU de Saint-Tropez

	Nom d'usage	Rue / Quartier	Parcelle
11	Pan Dai	Rue Gambetta	AB 287
12	White 1921	Place Carnot	AB 76
13	Maison Duckstein	Angle Signac et Montée Ringrave	AL 32
14	Villa Régine	Avenue Foch	AK 94
15	Réservoir de la compagnie des eaux	Couvent	AK 29
16	Clairefontaine	Avenue F Pelletier	AK 66
17	Villa Cap sud (ex usine des câbles Gramont)	Route des Salins	AM 45
18	La treille muscate (ancienne maison de Colette)	Route des salins	AP 7
19	Villa « Maria »	Capon	BA 482
20	Bergerie « Maria »	Chemin de la Moutte	AR 131
21	Fontaine	Chemin des treilles de la Moutte	AX 23
22	Fontaine	Chemin de la fontaine du pin	AS 72
23	Maison du viager	Les Cannebiers	AS 23
24	La Madrague	Les Cannebiers	AT 85
25	Château Borelli	Parcs de Saint-Tropez	AT 133



ARTICLE 17 - Plans masse

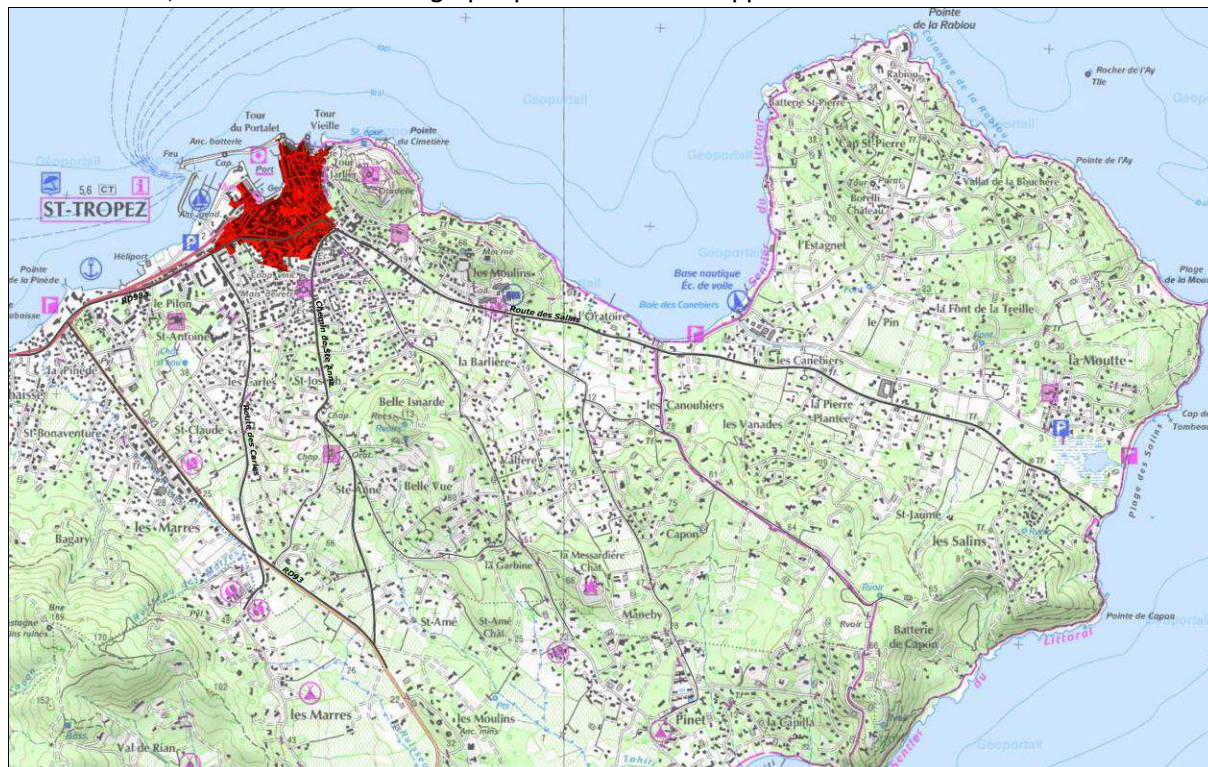
Les dispositions du règlement relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas dans les périmètres des plans masse. Les règles applicables sont celles figurant sur les documents graphiques du PLU (pièce n°3 « plans de zonage »).

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE UA

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

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

Elle comprend 6 secteurs :

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

UA - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de 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
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'égout 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 décroûtage des enduits de façade, il sera procédé à un examen de l'état des lieux avec la commune, avant la reprise des travaux, de manière à identifier la composition de façade, la nature et la couleur de l'enduit d'origine.
Les reprises d'enduits ciments antérieurs seront purgés.
- 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

- 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.

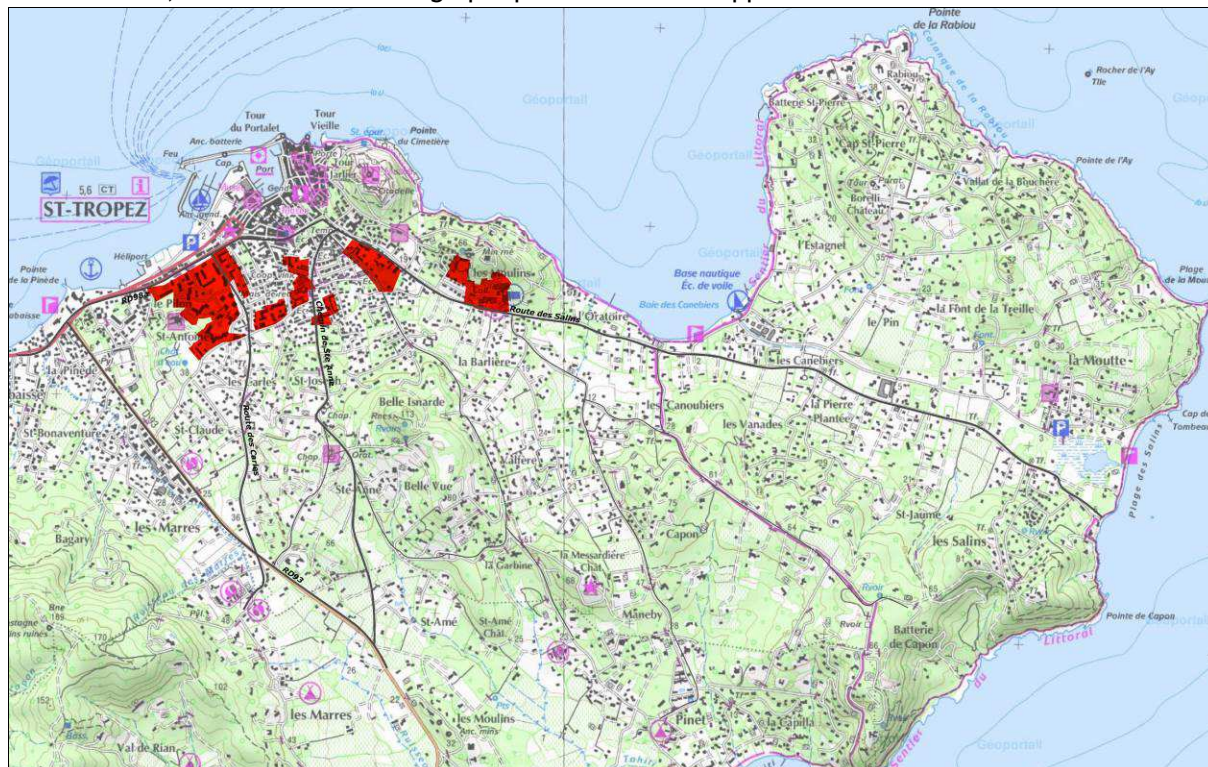
UA - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

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

Elle comprend 4 secteurs :

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

Et deux sous-secteurs :

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

UB - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de 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 ...	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'équivalent 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.
- Pour les constructions individuelles :
 - o Une piscine par habitation individuelle principale ou par ensemble collectif sous réserve des dispositions de l'article UB13,
 - 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 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

Dans l'ensemble de la zone UB :

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

En UB2 et UB3h :

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

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

Non réglementé.

UB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

En UB1 :

Il est exigé pour :

- L'habitation: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues 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 0,5 place pour les 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 UB3h :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place pour les 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 et UB2a :

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 dans la limite d'un niveau.

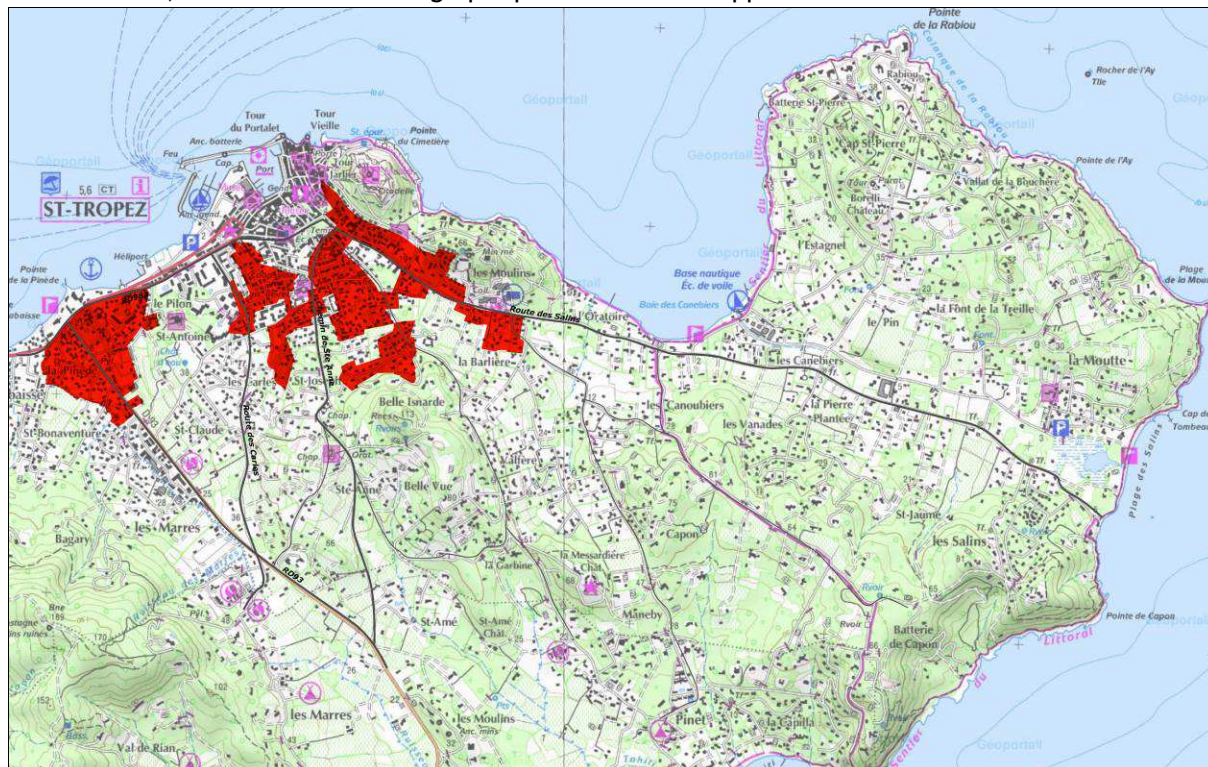
Est admise pour l'hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l'article UB-2, limitée dans les conditions suivantes :

- 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.

ZONE UC

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel 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 Barrière - la Belle Isnarde

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

UC - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de 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'équivalent 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 surcroît de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Couleurs

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

Façades

- 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 0,5 place pour les deux-roues 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.

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 :

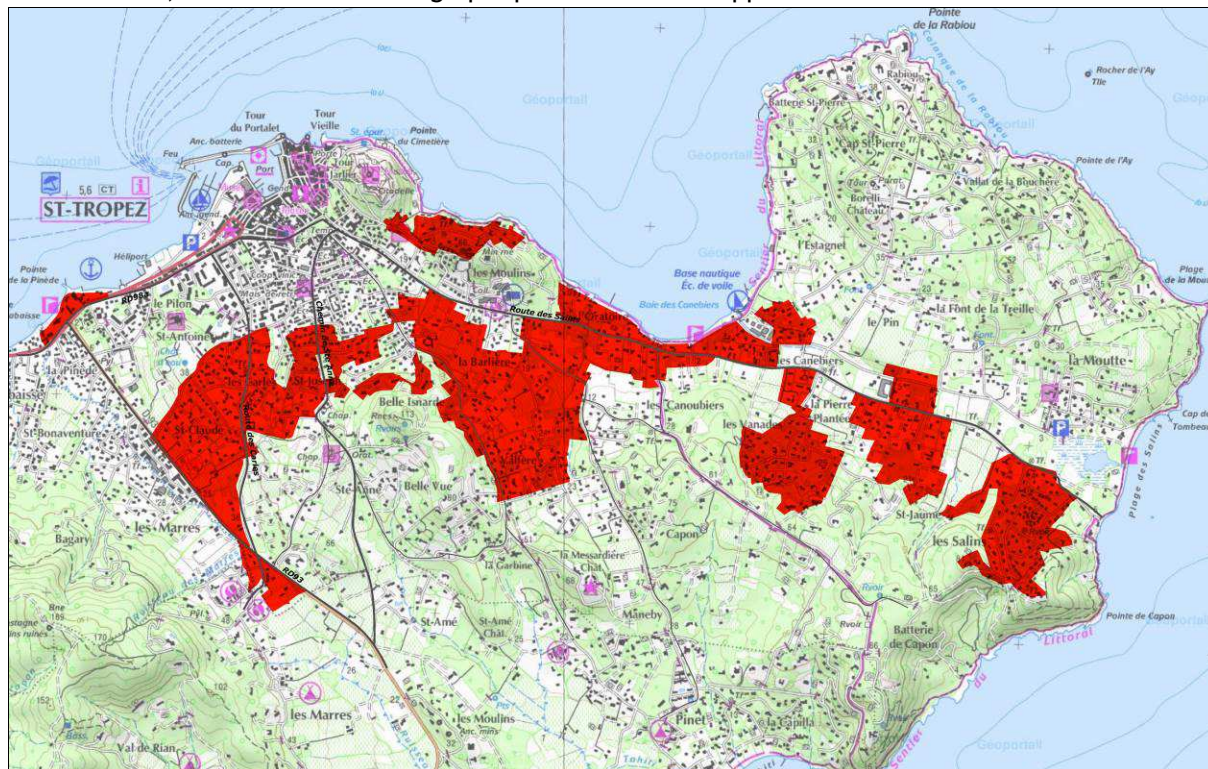
- Ces aménagements se feront dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter 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.

ZONE UD

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

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

Elle comprend 6 secteurs :

- UD1 : Valfère - Les Canoubiers
- UD2 : Saint-Claude - Sainte-Anne - Saint-Joseph
- UD3 : Les Moulins
- UD4 : L'Oratoire - la Bouillabaisse
- UD5 : La Barlière
- UD6 : L'ancien lotissement de la Belle Isnarde II
- UD7 : Les Marres

Et un sous secteur UD2a : Lotissement Bella Vista.

UD - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UD1	UD2	UD3	UD4	UD5	UD6	UD7
Habitation						X	
Hôtellerie	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'équivalent 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 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.

UD - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UD :

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

En UD1, UD2, UD5 et UD7 :

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

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.
- 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 maçonneries 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 0,5 place pour les deux-roues 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 UD7 : il est exigé pour l'habitation collective pour actifs saisonniers : 1 place à laquelle s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement.

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

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

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

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

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

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

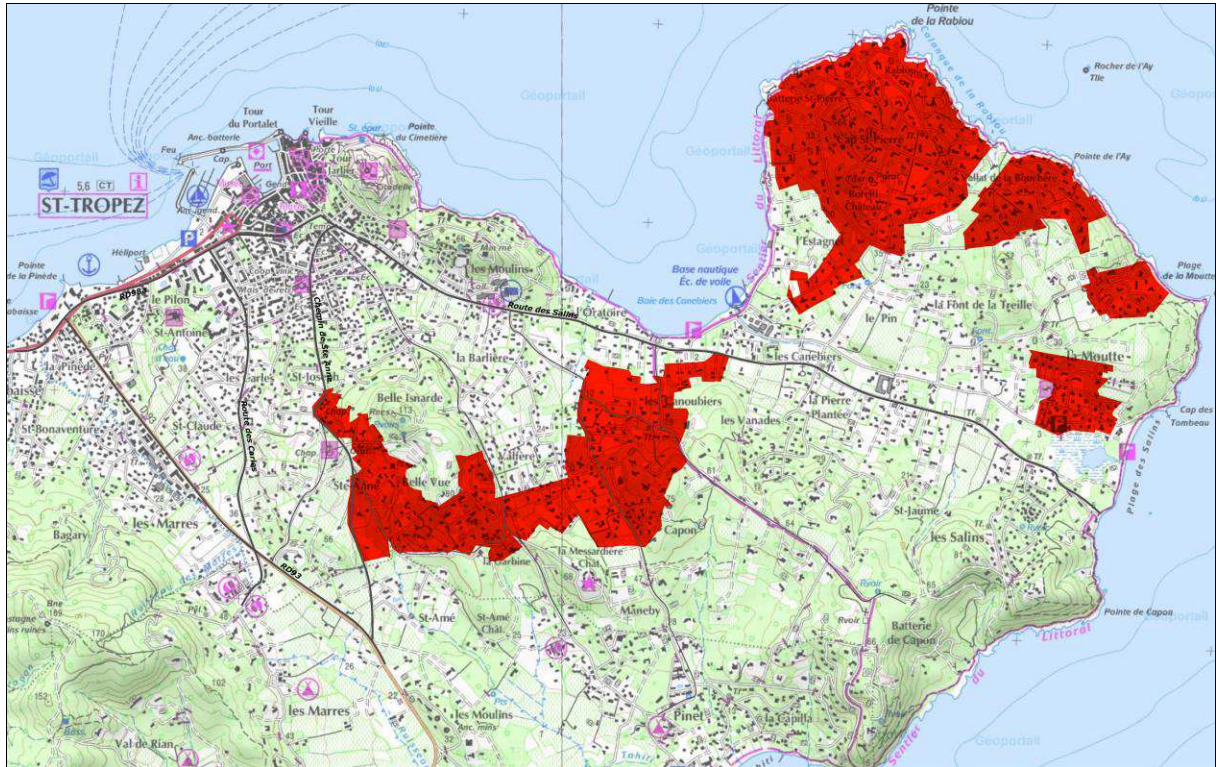
Le COS est fixé à 0,12.

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

ZONE UE

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la dernière couronne périphérique résidentielle, 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.
- Les nouvelles constructions à l'exception des garages, piscines et leur local technique,
- 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 ...	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 travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'équivalent 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".
- 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 0,5 place pour les deux-roues 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.

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.

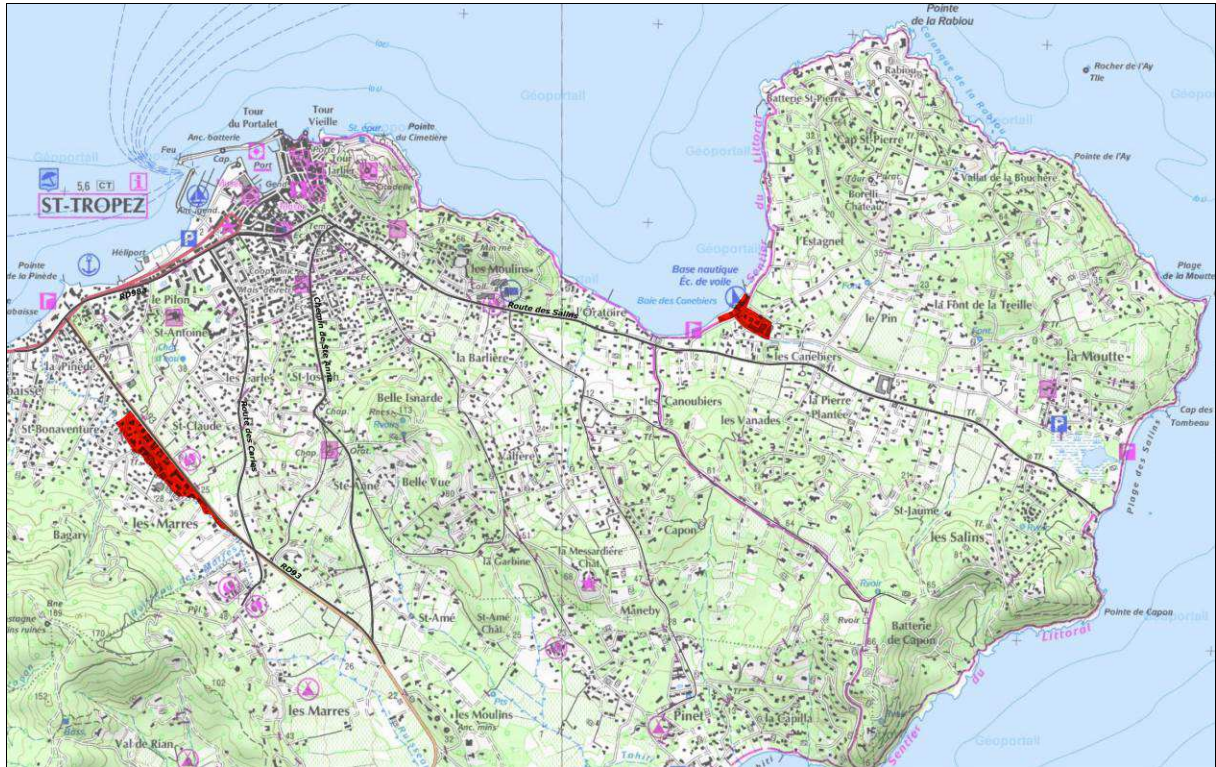
La SP maximale admise par unité foncière est limitée à 400 m², à l'exception de la SP admise en souterrain.

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.

ZONE UF

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

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

Elle comprend 2 secteurs :

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

UF - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UF1	UF2
Habitation		
Hôtellerie	X	X
Bureaux		
Commerces	X	
Artisanat		
Industrie	X	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'équivalent 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 0,5 place pour les deux-roues par logement,
- Les bureaux, le commerce, l'artisanat et les services lorsqu'ils sont autorisés : les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être admises dans la zone et être assurées en dehors des espaces et voies publics.

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

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

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

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.

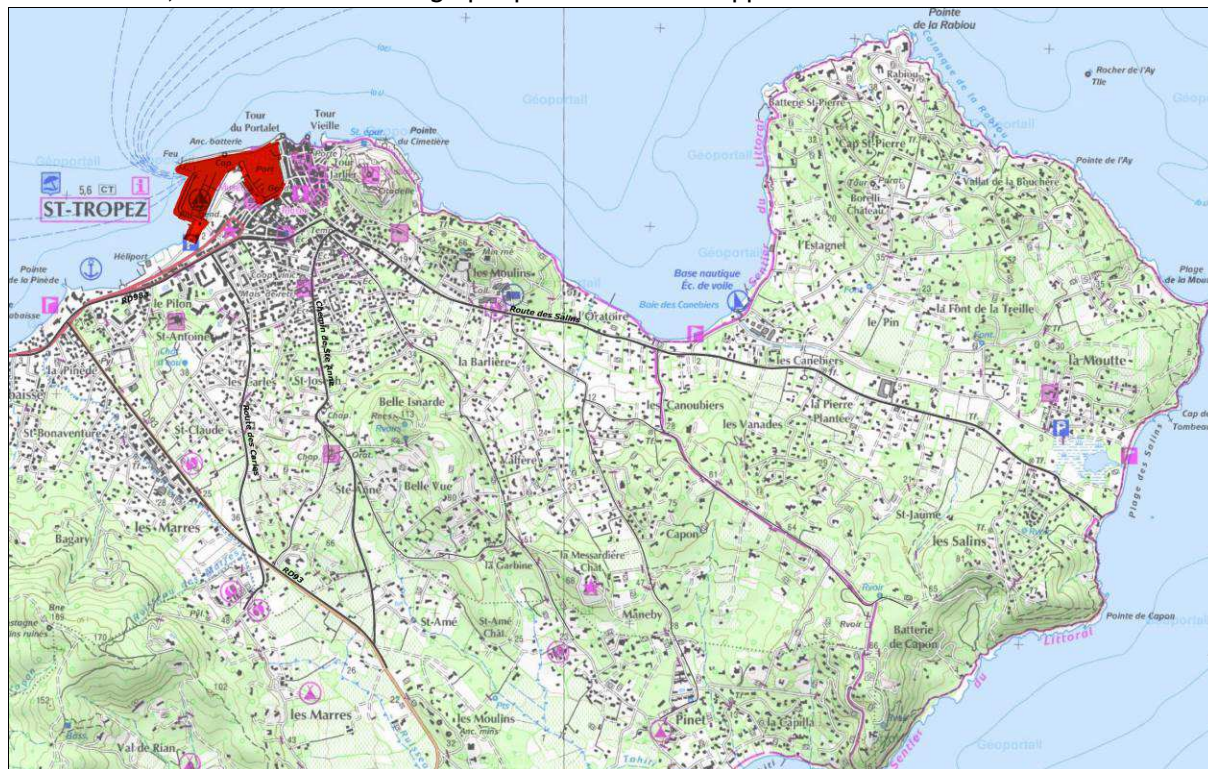
Pour les constructions destinées à l'habitation admises dans la zone, il est admis en supplément de la SP d'activités :

- 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.

ZONE UP

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

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

Elle comprend 3 secteurs :

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

UP - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre sont interdites (X) :

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

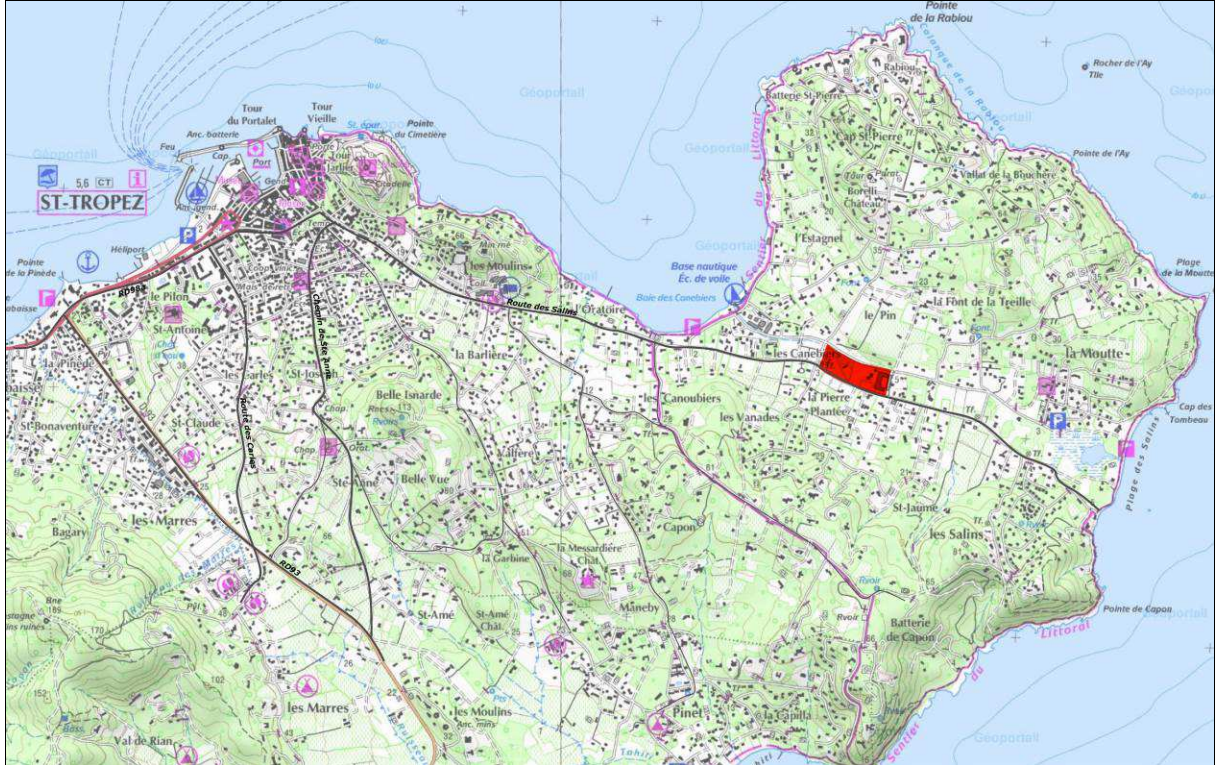
En UP3c :

La SP est limitée à 300 m².

ZONE AUEPi

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

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

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

AUEPi - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de 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'équivalent 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.

4 - Réseaux divers

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

AUEPi - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUEPi - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

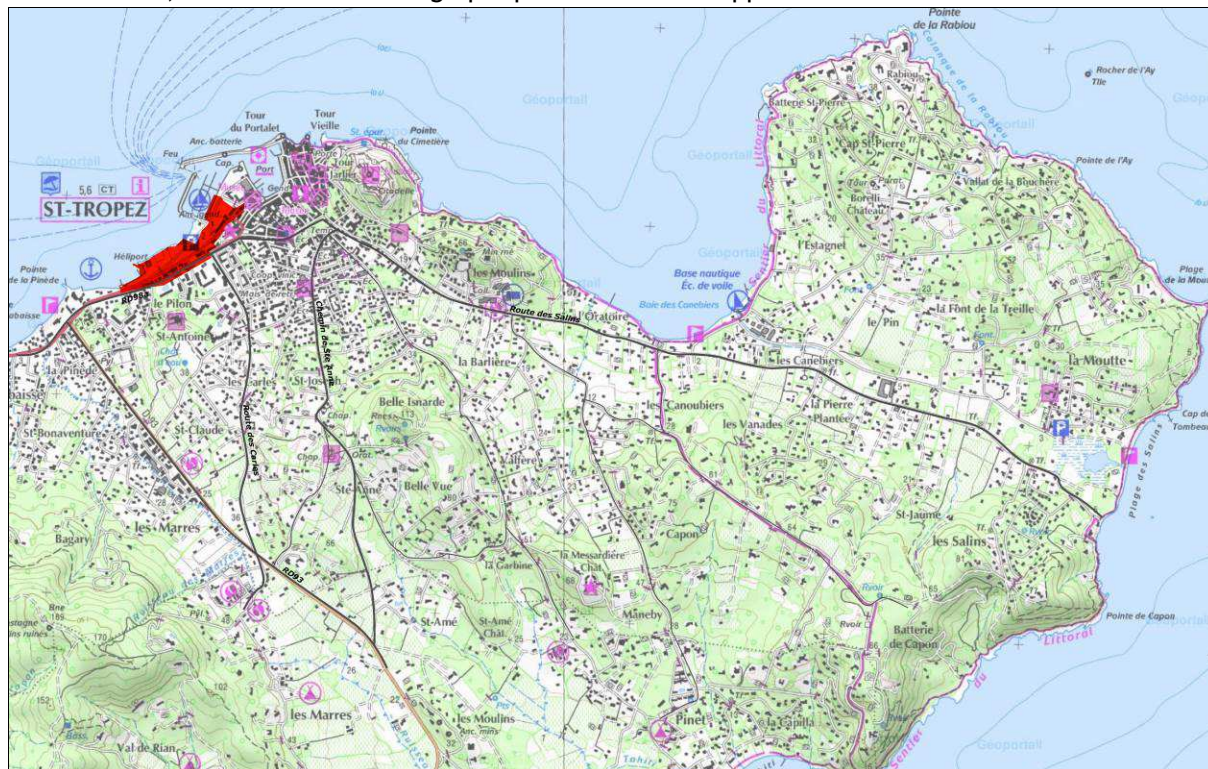
AUEPi - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

AUEPi - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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



Caractère de la zone

- **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'équivalent 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.

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

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AUP - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

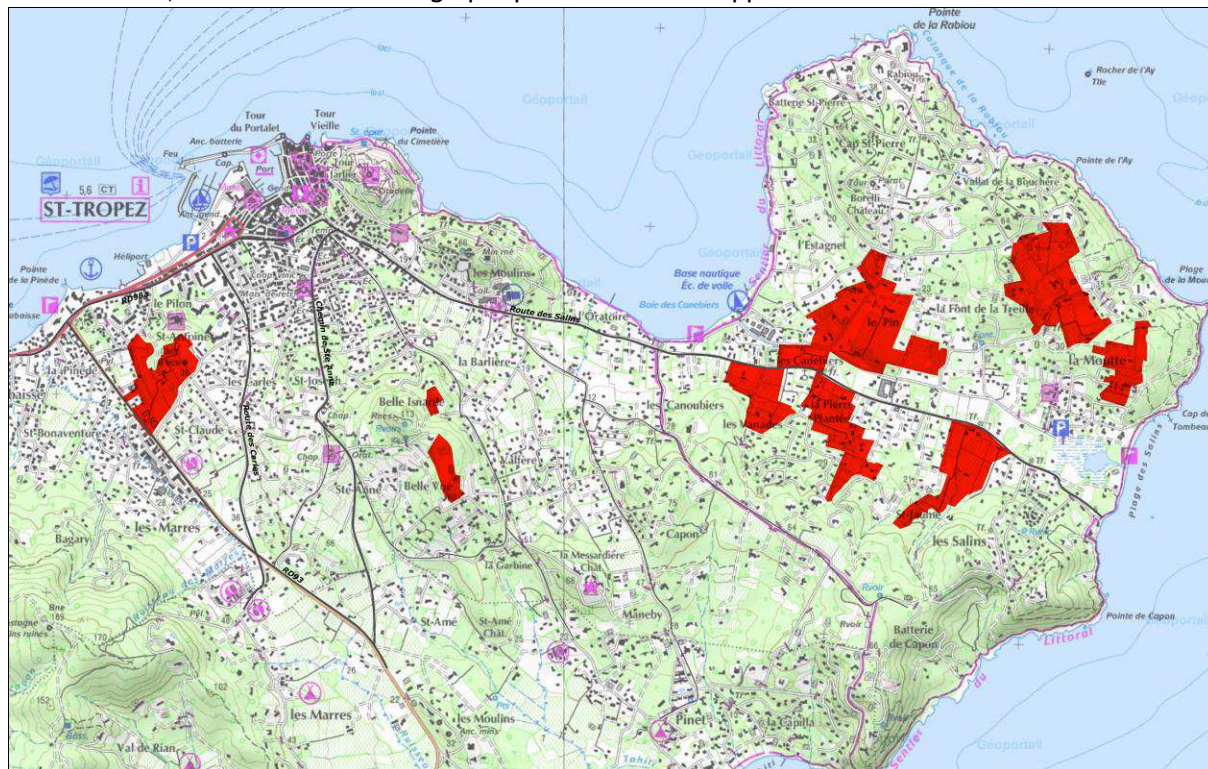
AUP - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit 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

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

En outre sont interdites (X) :

Lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, les nouvelles constructions destinées à ...	A
Habitation	X
Hôtellerie	X
Bureaux	X
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Entrepôts	X

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

- Une piscine et un local technique par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article A13,
- Les garages liés à une habitation dans la limite de 30% de la SP réalisée sous réserve des dispositions de l'article A12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- La reconstruction à l'équivalent après un sinistre ou une démolition volontaire,
- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et édifiées légalement, en faveur de l'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole,
- Les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 300 m² de SP au total, existant compris et annexes comprises,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension et leur reconstruction à l'équivalent ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire,
- 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 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.

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

1 - Desserte

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

2 - Accès

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

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

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

A - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

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

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

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

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

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

A - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

Non réglementé.

A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions d'habitation y compris les garages et les terrasses couvertes ne peut excéder 500m².

A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 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, 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 dument 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

- 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.

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

Les piscines ne peuvent excéder une surface de 100 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.

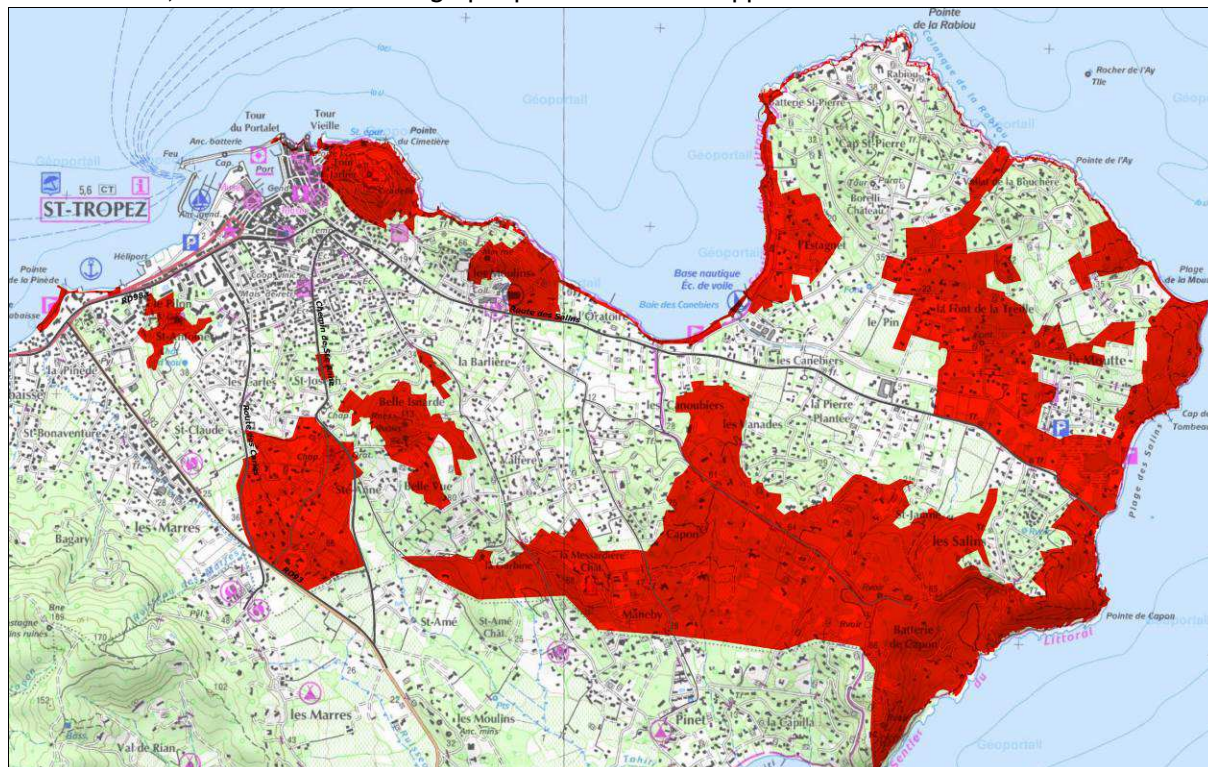
A - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE N

Avertissement :

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



Source : IGN

Caractère de la zone

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

Elle comprend 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.

N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- Les tennis,
- Excepté en N1, les piscines nouvelles ou non liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdits (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7
Habitation	X	X	X	X	X	X	
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X	X
Bureaux	X		X	X	X	X	X
Commerces	X		X	X	X		X
Artisanat	X	X	X	X	X	X	X
Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole							
Exploitation forestière							
Entrepôts		X	X	X	X	X	X
Les changements de destination	X		X	X	X	X	X
Les affouillements	X	X	X	X	X	X	X
Les exhaussements	X	X	X	X	X	X	X

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

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

En outre sont admis sous conditions (X) :

La reconstruction à l'équivalent	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7
Après un sinistre	X	X	X	X	X	X	X
Après une démolition volontaire	X	X	X		X	X	X
De toute construction (y compris ne produisant pas de SP) et des aménagements qui relèvent d'une déclaration préalable				X			
Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière	dans la limite de 150 m ²						

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7
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		X					
Le changement de destination en habitation des bâtiments ayant une existence légale		X					
Les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'au moins 50 m ² de SP, sous réserve que la SP supplémentaire n'excède pas 50 m ² , sans pouvoir dépasser un plafond de 300 m ² de SP au total, existant compris,	X						
Une piscine sous réserve des dispositions de l'article N-13 et son local technique par habitation principale	X						
La construction, l'entretien et la réhabilitation des constructions et installations dans le cadre de l'exploitation des concessions de plages. Sont seules autorisées des constructions à caractère « démontable », c'est-à-dire toutes constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel						X	

Est également admise :

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7
Pour les hôtels existants uniquement			La création de 20% de SP dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions de l'article N14				

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

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

En N7 : Une construction d'habitation dans la limite de 300 m² de SP, une piscine sous réserve des dispositions de l'article N-13 et son local technique.

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

1 - Desserte

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

2 - Accès

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

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

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

N - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être évacuées vers une installation individuelle répondant aux normes de l'Arrêté du 07 septembre 2009 modifié et de l'Arrêté du 22 juin 2007.

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

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

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

5 - Bacs à graisses

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

N - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En N6 :

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

En N7 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

En N6 :

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

En 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.

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

Non réglementé.

N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

En N7 : L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 15% et 600 m² ;

N - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En N1 :

- 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.
- La hauteur maximale des constructions d'entrepôts nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière est fixée à 6 mètres à l'égout du toit correspondant à 1 niveau.

En N1, N3 et N5 :

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

En secteurs N2 et N4 :

Non réglementé.

En N6 :

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

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

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

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

En N1 et N7 : Les piscines ne peuvent excéder une surface de 100 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.

N - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone N sauf les secteurs N3 et N7 :

Non réglementé.

En N3 :

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

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

En N7 :

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



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 basse

13 122 Ventabren